

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF.

LE VINGT-DEUX JANVIER.

Devant Nous Jacques DELCROIX, notaire résidant à Etterbeek.

A COMPARU:

La Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière", dont le siège social est établi à Forest-Bruxelles, avenue Ulysse, 28, constituée suivant acte sous seing privé en date du vingt-six juillet mil neuf cent soixante-deux, portant la mention d'enregistrement: "Enregistré à Bruxelles A.H. et A.S.S.P. le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-deux, volume 3, folio 25, case 127, six rôles, sans renvoi. Reçu: huit cents francs. Le Receveur (signé) A. Louyest", sous la dénomination "Mutuelle des Propriétaires" et publié aux annexes du Moniteur Belge du quatre août mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 24188, dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des coopérateurs du deux septembre mil neuf cent soixante-six, publiée aux annexes au Moniteur Belge du vingt-trois septembre suivant sous le numéro 30363.

Ici représentée en vertu de l'article 13 des statuts par son administrateur-gérant Monsieur André Genois Gratton Lucien Emmanuel DENYS, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue Minerve, 22.

Ci-après dénommée "La Société".

Laquelle, préalablement à l'acte de base objet des présentes, a exposé ce qui suit:

La Société est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE DE FOREST-BRUXELLES.

Une propriété sise à front de la Chaussée d'Alsemberg, comprenant partie de l'assiette des immeubles n<sup>os</sup> 238 et 240 de la dite chaussée, l'ensemble cadastré ou l'

l'ayant été section B, partie des numéros 48/s15 et 48/t11, et contenant en superficie d'après mesurage trois ares.

MESURAGE ET PLAN.

Tel que ce bien est repris en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre expert immobilier Raymond De Ceuster, avenue Jean-Pierre Carsoel, 60 à Uccle, le dix-sept mai mil neuf cent soixante-huit.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante est propriétaire des biens décrits, pour les avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques Delcroix soussigné, et René Deschamps à Schaerbeek, le dix-neuf avril mil neuf cent soixante-huit, soumis à la transcription, savoir:

1. L'immeuble n° 240, chaussée d'Alseberg, de Madame Valentine Léopoldine Henriette Céleste Vansintjan, sans profession, veuve de Monsieur Julien Joseph Jean Delecluse à Woluwe-Saint-Pierre.

2. L'immeuble n° 238, chaussée d'Alseberg, de Monsieur Philippe Albert Jean De Munnynck, directeur de brasserie à Alost.

Madame Vansintjan était propriétaire du bien par elle vendu, pour l'avoir recueilli dans la succession de son époux Monsieur Julien Joseph Jean Delecluse, décédé à Bruxelles le premier novembre mil neuf cent soixante-cinq. Que celle-ci a été envoyée en possession de la succession suivant jugement rendu le vingt-sept janvier mil neuf cent soixante-sept, par la neuvième Chambre du Tribunal de première instance à Bruxelles.

Monsieur Julien Delecluse était devenu propriétaire du dit bien pour l'avoir recueilli dans la succession de ses père et mère, aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Jules Stas à Asse, le dix-neuf no-

vembre mil neuf cent trente-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt décembre mil neuf cent trente-trois, volume 2139, n° 13.

Monsieur Philippe De Munnynck était propriétaire du bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession entre ses frère et soeur, Madame Emilie Jeanne Elisabeth De Munnynck, épouse de Monsieur Paul Marcel Ghislain Pirson à Forest, et Monsieur François Séraphin Armand De Munnynck à Forest, reçu par le notaire Victor Sohet à Forest le quatorze janvier mil neuf cent quarante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux février mil neuf cent quarante-quatre, volume 3270, n° 6.

Les consorts De Munnynck étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir recueilli dans les successions de leurs père et mère, Monsieur Alphonse Marie De Munnynck et Madame Marie Elisabeth Hellinckx, décédés respectivement à Forest le dix-sept février mil neuf cent quarante-trois et le vingt-neuf juin mil neuf cent quarante.

Les époux De Munnynck-Hellinckx l'avaient acquis de Monsieur François Ignace Tytgat, cabaretier à Saint-Gilles et autres, suivant acte de vente reçu par le notaire Ectors à Bruxelles le onze août mil neuf cent vingt et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit septembre suivant, volume 683, n° 3.

#### SERVITUDES.

Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Delcroix soussigné, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente et un juillet suivant, volume 6304, n° 12, la Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière" a grevé l'immeuble à ériger, objet des présentes, de deux servitudes au pro-

fit de la Galerie des garages, dénommée "Complexe de garages Jupiter" situé à l'arrière du présent immeuble.

Cette constitution de servitudes est libellée comme suit:

"Il sera donc établi dans chaque immeuble dont question ci-avant, un passage carrossable d'une hauteur suffisante pour permettre l'accès des voitures automobiles se rendant aux boxes, le passage carrossable dans l'immeuble de la chaussée d'Alseberg comportera deux rampes, l'une donnant accès au rez-de chaussée des parkings, l'autre donnant accès au deuxième sous-sol desdits parkings.

"Une servitude de passage pour tous cables, conduits, égoûts et canalisations de toute nature desservant le complexe objet des présentes. Cette servitude grevera les mêmes immeubles que ceux cités ci-dessus et elle s'exercera à titre perpétuel et gratuit."

Les acquéreurs des biens privatifs dans l'immeuble, objet des présentes, seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent. Cette servitude est reprise au plan précité.

#### CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS.

La société comparante a décidé d'édifier soit pour son compte personnel, soit pour compte de tiers, un immeuble à appartements comportant des sous-sols, un rez-de chaussée et six étages.

Cet immeuble aura comme assiette le terrain de la propriété prédécrite préalablement mis à nu.

Cet immeuble sera par le seul fait de sa mise en copropriété, divisé en parties privatives ayant comme accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions et du terrain qui en consti-

tue l'assiette.

#### DOCUMENTS..

En vue de l'édification de l'immeuble dont question ci-avant, la société comparante ci-avant, a fait établir les documents suivants qui demeureront ci-annexés.

##### I.- PLANS.

Les plans ont été dressés par l'architecte Pierre Laloux, 60, avenue Général Eisenhower à Schaerbeek.

Ces plans sont les suivants:

##### Premier plan.-

Il représente le plan des sous-sols de l'immeuble.

##### Deuxième plan.-

Il représente le plan du rez-de-chaussée.

##### Troisième plan.-

Il représente le plan des étages 1 à 5 (première formule).

##### Quatrième plan.-

Il représente:

- a/ le plan de la coupe longitudinale.
- b/ le plan des façades.
- c/ le schéma des installations sanitaires.

##### Cinquième plan.- (numéroté 6)

Il représente le plan de l'étage technique.

##### Sixième plan.- (numéroté 8)

Il représente une variante des étages 1 à 5.

Ces plans ont été signés "ne varietur" par le représentant de la société comparante et le notaire, pour demeurer annexés aux présentes.

Il est cependant entendu que ces plans pourront subir des modifications exigées par la construction d'après les règles de l'art de bâtir et suivant les plans de détail que l'architecte dressera et dont il sera seul juge.

##### II.- DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX ET DES MA-

TERIAUX ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

Le cahier des charges comprenant la description générale des travaux et des matériaux et les conditions générales de vente sont également annexés au présent acte.

DIVISION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de faciliter la vente par parties de l'immeuble construit ou en cours de construction et de permettre ainsi à des tiers de devenir propriétaires d'une partie de l'immeuble, La Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière", usant de la faculté prévue à l'article 577bis du Code Civil, a déclaré diviser cet immeuble en créant juridiquement douze appartements avec leurs caves, qu'elle vendra eu égard à l'avancement des travaux de construction au moment de la vente, soit l'appartement entièrement terminé, soit l'appartement en cours de construction ou qui feront l'objet d'un contrat d'entreprise.

A cette fin, il est établi le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Ce statut immobilier est complété par des réglementations d'ordre intérieur relatives à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, le tout

devant être imposé par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou bénéficiaires, comme formant le règlement général de copropriété.

Le dit statut immobilier et règlement d'ordre intérieur restera annexé au présent acte de base pour en faire partie intégrante.

#### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble dont la construction est projetée, comprendra privativement douze appartements avec leurs caves auxquelles il n'est donc pas attribué de quotités dans les parties communes,

Les appartements composant l'immeuble sont désignés par le chiffre correspondant à leur étage. Ce chiffre sera suivi de l'appellation suivante: gauche ou droite, suivant l'emplacement de l'appartement dans l'immeuble, en se plaçant face à celui-ci.

Les caves sont numérotées de 1 à 12.

Au plan du sous-sol, on remarque:

##### 1. Les parties communes suivantes:

La citerne à mazout, les deux locaux des compteurs, le local vide-poubelles, une rampe de passage pour voitures, un terre-plein sous la rampe de passage des voitures du rez-de-chaussée, la chaufferie, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, l'escalier, les dégagements.

##### 2. Les parties privatives suivantes:

Douze caves numérotées de 1 à 12.

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

##### 1. Les parties communes suivantes:

Le hall d'entrée pour autos, les deux passages pour autos, le sas d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, l'escalier et un jardin.

##### 2. Les parties privatives suivantes:

Un appartement comprenant: un living, un hall, une cuisine prolongée par une cour, un hall de nuit avec

vestiaire, une salle de bain, un dégagement avec placard et une chambre.

Il existe deux types de plan des étages 1 à 5 (ces plans sont numérotés 5 et 8.

Au plan des étages 1 à 5 (numéroté 3.) on remarque:

1. Les parties communes suivantes:

L'escalier, la cage d'escalier, le palier, la cage d'ascenseur.

2. Les parties privatives suivantes:

A.- L'appartement de gauche, comprenant:

Un hall, un living, une cuisine prolongée par une terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un dégagement et une chambre, et une salle de bain.

B.- L'appartement de droite, comprenant:

Un hall, une cuisine prolongée par une terrasse, un living, un hall de nuit avec vestiaire, une salle de bain et une chambre.

Au plan des étages 1 à 5 (numéroté 8) on remarque:

1. Les parties communes suivantes:

L'escalier, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le palier.

2. Les parties privatives suivantes:

A.- L'appartement de gauche, comprenant:

Un living, un dégagement avec vestiaire, une cuisine prolongée par une terrasse, une salle de bain.

B.- L'appartement de droite, comprenant:

Un hall, un living, une cuisine prolongée par une terrasse, un hall de nuit avec dégagement et deux chambres, et une salle de bain.

Au plan de l'étage technique, on remarque:

1. Les parties communes suivantes:

L'escalier, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le palier, ~~deux-toitures-en-terrasse-~~

2. Les parties privatives suivantes:

Un appartement comprenant: un hall, un living avec

coin salle à manger, un dégagement, une cuisine, un water-closet, une salle de bain et une chambre, une terrasse à l'avant et une terrasse à l'arrière.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes répartis entre les appartements dans la proportion de la valeur ou entretiens respectifs de ceux-ci suivant le tableau ci-après.

Cette attribution sera définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Il est ici fait observer que les quotités attribuées aux appartements des étages 1 à 5, varieront suivant que la construction des dits étages se fera sur base de deux appartements à une chambre ou sur base d'un appartement à deux chambres et un flat.

En toute hypothèse, le nombre de millièmes restera évidemment le même pour les étages qu'elle qu'en soit la disposition intérieure.

La répartition se fera donc comme suit:

1. Rez-de-chaussée: l'appartement: quatre-vingt-six/millièmes. 86/1000.

2. Les étages 1 à 5:

a/ Dans le cas de deux appartements à une chambre: chaque appartement: septante-neuf/millièmes.

b/ Dans le cas d'un flat et d'un appartement à une chambre:

L'appartement de gauche (flat): cinquante-sept/millièmes.

L'appartement de droite (deux chambres): cent un/millièmes.

Soit dans les deux hypothèses, pour un plateau: cent cinquante-huit/millièmes et pour les cinq plateaux: sept cent nonante/millièmes.

790/1000.

3. <u>Etage technique</u> : l'appartement: cent	
vingt-quatre/millièmes.	<u>124/1000.</u>
Soit ensemble: mille/millièmes.	<u>1000/1000.</u>

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

La répartition des charges communes se fera au prorata des quotités de ces parties privatives dans les parties communes, telles qu'elles figurent ci-dessus et suivant les critères repris au règlement de copropriété ci-annexé.

RESERVE DE DROITS.

La Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière" comparante, se réserve le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation au règlement général de copropriété et à ce qui est dit ci-avant:

a/ outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata et aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes ou privatives, ceci plus particulièrement aux sous-sols et au rez-de-chaussée où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessitent parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et même aux parties privatives.

b/ d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des parties privatives comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la

demande de l'acquéreur.

Ces modifications pourront avoir lieu sans intervention ni autorisation des propriétaires ayant déjà acquis un ou des appartements ou autres locaux privatifs dans l'immeuble.

Elles devront obligatoirement être renseignées au notaire Delcroix soussigné, et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées, sauf comme dit ci-dessus l'accord des acquéreurs intéressés et pour autant que les modifications soient permises par les réserves ci-dessus.

Il est ici rappelé que l'exécution des étages 1 à 5 peut se faire à chaque étage suivant deux types de plans différents.

#### MITOYENNETE.

La société comparante conserve le droit exclusif à l'indemnité qui sera due par les propriétaires des terrains voisins qui feront usage des murs et pignons de l'immeuble qui seraient à cheval sur les limites du terrain commun et des terrains voisins.

La dite société touchera directement et sur sa seule quittance, cette indemnité sans aucune intervention des copropriétaires du susdit immeuble divisé en appartements.

Chaque acquéreur sera par le seul fait de son acquisition, censé avoir donné mandat irrévocable à la dite société pour recevoir les dites indemnités et signer à cette fin tous actes et pièces nécessaires. Et pour le cas où nonobstant le mandat ci-dessus, l'intervention des copropriétaires serait nécessaire pour la liquidation de ces indemnités, ils devraient prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à première réquisition, sous peine de dommages-intérêts.

Le fait que la société comparante conserve le droit à cette indemnité pour cession de mitoyenneté, ne lui

impose aucune charge relativement à ces murs et pignons, lesquels devront être entretenus, réparés et protégés aux frais exclusifs de la masse des copropriétaires de l'immeuble.

#### CHAUFFAGE.

La société comparante se réserve en outre le droit de faire fonctionner le chauffage dans les parties communes et même dans les parties privatives déjà vendues et ce aux frais des propriétaires de ces parties privatives pour la bonne marche des travaux et la protection du bâtiment en général.

#### JARDIN PRIVATIF.

Le jardin à l'arrière de l'immeuble est destiné à l'usage perpétuel et gratuit de l'appartement du rez-de-chaussée.

En conséquence, les usagers auront à leur charge les frais de plantation et d'entretien de ces jardins. Ils devront les clôturer à leurs frais, conformément aux indications de l'architecte.

Ce jardin devra être utilisé exclusivement comme jardin d'agrément. En outre, il ne pourra y être fait des plantations qui, par leur importance, gêneraient la vue des appartements des étages.

#### ESTHETIQUE DE L'IMMEUBLE.

L'architecte, auteur des plans, aura seule autorité pour décider d'une question d'esthétique.

#### FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires sont à charge des acquéreurs des parties privatives au prorata des quotités que représentent dans les parties communes les parties privatives qui seront acquises par eux.

Cette participation aux frais est fixée forfaitairement à quarante francs par millième, les comptes étant rendus à la société comparante.

DONT ACTE.

Passé à Etterbeek.

Lecture faite, le représentant de la société compa-  
rante a signé avec nous notaire.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

de l'immeuble situé à FOREST-BRUXELLES, Chaussée d'Alsemberg, 238-240.

-----  
SECTION I.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 1.- Principe.

L'immeuble comportera des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction à tous les propriétaires d'appartements.

Article 2.- Droit d'accession.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION II.- PARTIES PRIVATIVES.

Article 3.-

Chaque propriété privée comporte les parties constituées de l'appartement avec sa cave (à l'exclusion des parties communes) et notamment: le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et hourdis qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafonnage attaché aux hourdis en béton de l'étage supérieur, les fenêtres sur rue et sur façades latérale et arrière avec leurs volets éventuels, les garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres,

les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, radiateurs, les placards-armoires, et de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif, par exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone et autres installations ou objets pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans une autre partie privative, car dans ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits parties communes. Il en est de même des jardins privatifs dont question à l'acte de base ci-avant dont les propriétaires auront seuls l'usage et en conséquence l'entretien et les charges.

Les propriétaires d'appartements ne pourront s'opposer au passage de certaines tuyauteries communes ou privatives dans leur cave, ainsi que dans les gaines prévues dans les appartements.

De même des regards ou boîtes à suie peuvent être disposés dans les caves ou aux cheminées des livings. Leur accès devra en tout temps rester libre.

#### Article 4.-

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de son appartement et de sa cave dans les limites fixées par le présent acte 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. A cet effet, l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution des travaux. Chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard

des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Spécialement quant aux choses communes, il est renvoyé à l'article 9 ci-après.

Article 5.-

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique à transcrire.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement.

Les acquéreurs auront la libre disposition de leur appartement à dater du paiement intégral de toutes les sommes qui seront dues à la société venderesse. Au cas où cette clause ne serait pas respectée, la dite société aura le droit de s'opposer à leur prise de possession.

Quant à des modifications aux choses communes dans les locaux privatifs, voir article 9 ci-après.

Article 6.-

Tout propriétaire pourra établir des volets ou persiennes intérieures, qui devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Il pourra avoir des postes de radio ou de télévision, mais ils devront se raccorder à l'antenne commune.

Les fils, accès, antennes et téléphone public devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tout autre emplacement.

L'antenne commune sera placée, entretenue, réparée et éventuellement remplacée aux frais des copropriétaires, ceux-ci intervenant chacun dans la même proportion.

SECTION III.- PARTIES COMMUNES.

Article 7.-

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les égouts, les gros murs de façade, de pignon et de refend, - l'ossature en béton de l'immeuble, les hourdis poutres et solives qui soutiennent les planchers ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des fenêtres ou des portes fenêtres, les persiennes ou volets) les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, conduites de cheminées à feu de bois et gaines d'aération) - sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les halls intérieurs, la cage d'escalier et les escaliers, les dégagements, les paliers, les dégagements des caves, (les sas et les locaux des poubelles, les caves à compteurs, d'appareillage électrique des locaux communs, les toitures et corniches, les descentes d'eau, les gaines des vide-poubelles ainsi que leurs revêtements, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Article 8.-

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

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

Article 9.- Modifications aux choses communes.

Les modifications aux choses communes ne pourront être décidées et exécutées que dans les conditions suivantes:

Gros-oeuvre - Style et harmonie.-

Celles au gros-oeuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, la répartition des quotités de choses communes et les modifications à l'acte de base et au présent statut, requièrent toujours et dans tous les cas, l'unanimité des copropriétaires.

Pour le style et l'harmonie de l'immeuble, l'accord de l'architecte est obligatoire. Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la décoration du hall d'entrée, ainsi que de la peinture.

Dérogations.-

a/ Modifications aux appartements.-

Il est renvoyé à ce qui est dit à l'acte de base sous la rubrique "Modifications des plans d'appartements".

b/ Réunion de deux appartements.-

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au dessous de l'autre et se touchant par plancher et plafond, peut les réunir en un seul appartement de type duplex. Il en est de même pour le propriétaire de deux appartements l'un à côté de l'autre.

En ce cas, les quotités dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux appartements, seront cumulées. Cette transformation pourra se faire pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

c/ Tous travaux pour modification aux choses communes ne rentrant pas dans les catégories et dans les cas cités ci-dessus, requièrent les trois/quarts des voix de tous les copropriétaires sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration, qui devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart des millièmes de l'immeuble, et qui ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois/quarts de tous les copropriétaires à condition que ces trois/quarts s'engagent à en supporter seuls le coût. Tout ce qui est prévu au présent article requiert la surveillance de l'architecte, auteur des plans.

Les honoraires dus à ce dernier seront supportés comme le coût des travaux, suivant ce qui est dit ci-dessus.

Article 10.- Le jardin arrière est commun, mais à usage privatif de l'appartement du rez-de-chaussée; de ce fait, son entretien se fera aux frais du propriétaire de cet appartement.

#### SECTION IV.-

##### Assemblée générale des copropriétaires.

##### Article 11.-

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

##### Gérant.-

##### Article 12.-

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécu-

tion des réparations à effectuer aux choses communes.

Le premier gérant sera choisi par la Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière" et ce pour une durée maximum de deux ans.

S'il n'est pas institué de gérant ou si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé. Les rémunérations du gérant seront fixées par mois et par appartement: deux cents francs, en ce non compris les frais d'administration.

#### Constitution de l'assemblée.-

##### Article 13.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 23 ci-après.

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

#### Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.-

##### Article 14.-

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

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assem-

blée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/tiers des parties communes, sauf disposition contraire.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

#### Convocations.-

##### Article 15.-

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 par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai de huit jours au moins et de quinze jours francs au plus.

La première convocation sera effectuée par la Société Coopérative "MUTUELLE DES PROPRIETAIRES, Société Coopérative Immobilière", dans l'immeuble.

#### Ordre du jour.-

##### Article 16.-

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.

Composition.-

Article 17.-

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

Si le gérant dont question ci-avant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement, et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions.

A l'exception du gérant, de l'architecte de l'immeuble et des membres de la famille du copropriétaire jusqu'au quatrième degré inclus, ou encore d'un associé dans une société légalement constituée, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Toutefois, chacun des copropriétaires pourra désigner un mandataire de son choix mais avec l'accord de ses copropriétaires présents, votants à la simple majorité.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces der-

niers représentés comme de droit, soit à un usufruit et un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées 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. En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration qui sera donnée au mandataire choisi ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 18.- Président.-

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera, 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 quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Bureau.-

Article 19.-

Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs et à défaut du Président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant.

Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

Liste de présence.-

Article 20.-

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Nombre de voix.-

Article 21.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Validité des délibérations.-

Article 22.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de trois/quarts des voix, ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de huit jours, au moins et quinze jours francs au plus avec le même ordre du jour et délibérant quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité ou les trois/quarts des voix des propriétaires existants sont requis.

Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au gérant avant la séance.

Majorité.-

Article 23.-

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

Sauf disposition contraire du présent statut, lorsque l'unanimité ou une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, elle ne doit pas s'entendre des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais des copropriétaires existants; les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance

des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitant l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes et toutes modifications à l'acte de base et au présent statut, le tout sauf ce qui est dit à l'acte de base et à l'article 9 du présent règlement (Dérogations).

Si pour une raison quelconque, il était nécessaire d'introduire une action en justice contre un tiers, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté, tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les copropriétaires, l'unanimité sera nécessaire.

#### Approbation des comptes du gérant.-

##### Article 24.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### Registre des délibérations - Extraits.-

##### Article 25.-

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

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement de celui-ci, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

SECTION V.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Principe.-

Article 26.-

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées à l'acte de base et à chacun pour la fraction de millièmes lui appartenant.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses prend cours à dater de la mise en marche des diverses parties communes.

Les charges communes comprenant les frais d'utilisation et d'aménagement, provision statutaire, garanties diverses etcoetera, ne seront pas dues pour les appartements ou garages qui pourraient ne pas être vendus pendant la période de vente par la société comparante et ce pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués. Cette dérogation ne pourra en aucun cas dépasser six mois après la mise en service des parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Les compteurs communs seront placés dès la réception

des parties communes.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses prend cours à dater de la mise en marche des diverses parties communes.

Les charges communes comprenant les frais d'utilisation et d'aménagement, provision statutaire, garanties diverses etcoetera, ne seront pas dues pour les appartements qui pourraient ne pas être vendus pendant la période de vente par la société comparante, et ce pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués. Cette dérogation ne pourra en aucun cas dépasser six mois après la mise en service des parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Les compteurs communs seront placés dès la réception des parties communes, l'occupation d'un appartement et les consommations seront à charge des copropriétaires depuis cette date, sans exception.

Les caves seront éventuellement reliées aux compteurs particuliers de l'appartement auquel elles sont rattachées.

#### Contribution.-

##### Article 27.-

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base.

##### En ce qui concerne le chauffage central.-

Les frais d'entretien, de petites réparations, de ramonage et de combustible pour le chauffage seront répartis comme suit: vingt pour cent considérés comme frais de chauffage des parties communes seront répartis à concurrence du nombre de millièmes des appartements; le

solde, soit quatre-vingt pour cent sera réparti proportionnellement à la consommation relevée aux compteurs. En cas de chauffage d'été et en l'absence de compteur, les frais de chauffage seront répartis entièrement à concurrence du nombre de millièmes des appartements.

En ce qui concerne la distribution d'eau chaude éventuelle.-

Les frais d'entretien, petites réparations, ramonage et consommation de combustible y relatifs seront répartis proportionnellement à la consommation qui sera relevée par les compteurs qui seront placés à cette fin.

Les frais de grosses réparations et de renouvellement de ces deux installations seront répartis proportionnellement à concurrence du nombre de millièmes des appartements.

Composition.-

Article 28.-

Les charges communes comprennent notamment:

1. L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes, ainsi que le gaz et le chauffage pour ces parties communes.

2. Eventuellement, la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, le salaire du concierge avec tous accessoires et assurances.

3. Les frais d'achat, d'entretien, de réparations et de remplacement du mobilier commun, les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation de l'ascenseur.

4. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.

5. Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison, la consommation générale d'eau de la ville, le balayage du trottoir et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Impôts.-Article 29.-

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 copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile.-Article 30.-

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 copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.-Article 31.-

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

Recettes.-Article 32.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de la part déterminée par l'acte de base pour les quotités des parties communes aux parties privatives lui appartenant.

SECTION VI.-Réparations et travaux n'emportant pas modifications.-Principe.-

Article 33.-

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base (quotités de propriété), sauf ce qui est dit à l'acte de base pour le chauffage et l'ascenseur.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes:Article 34.-

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

Réparations indispensables mais non urgentes:Article 35.-

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi 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 quelconque:Article 36.-

Ces travaux et réparations sont soumis au même régime que celui prévu à l'article 9 (lettre c) ci-avant, pour les modifications non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration.

Modalités.-Article 37.-

Les copropriétaires devront donner accès par leurs

locaux privés, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes, notamment des regards ou boîtes à suie et du débouchage des vide-poubelles éventuels.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre les tiers exécutants.

#### SECTION VII.- ASSURANCES.

##### Principe.-

##### Article 38.-

L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions par des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale à la majorité de trois/quarts des propriétaires présents ou représentés.

Toutefois, la première police d'assurance sera contractée par l'entrepreneur au nom des copropriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie belge de premier ordre, de son choix, pour un délai maximum de dix ans. Il en sera de même pour les autres polices d'assu-

rances, concernant la responsabilité des copropriétaires relative à l'immeuble, à l'ascenseur, au concierge etcoetera, outre ce qui est dit à l'article 45 ci-après.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété, et il touchera l'indemnité payée par l'assureur, en cas de sinistre, sous sa seule quittance.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, après décision de l'assemblée, pour la conclusion de ces assurances et 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.

Police.-

Article 39.-

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices à ses frais.

Surprime.-

Article 40.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Sinistre.-

Article 41.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits

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

Utilisation des indemnités.-

Article 42.-

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 copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B.- Si le sinistre est total: l'indemnité est employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires.

Dans ce cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise dans les conditions ci-dessus prévues, sera assimilée par l'assureur, en cas d'impossibilité légale de reconstruire. Il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois

mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts courront au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient 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, 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 troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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 éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'acte de base.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires

existants, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble avec faculté de cession par ceux qui s'opposent à la reconstruction, aux copropriétaires qui le demanderaient.

Dérogation.-

Article 43.-

A.- Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

B.- Les propriétaires 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.-

Article 44.-

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une Compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Assurances - Responsabilité.-

Article 45.-

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver du fait du personnel utilisé par la copropriété ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'im-

meuble.

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

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

S'il y a un sinistre, les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

##### GENERALITES.

##### Article 46.-

Il est arrêté pour 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 à la majorité des deux/tiers des voix de tous les copropriétaires.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant, et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

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 en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

#### SECTION I.-

##### Entretien.-

##### Article 47.-

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant, latérale ou postérieure, y compris les châssis et volets tant vers rue qu'à l'intérieur, devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées intérieures du bâtiment dont l'entretien intéressé l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués à l'initiative du gérant de l'immeuble aux époques à décider par lui, de telle manière que la maison conserve son aspect de soins et de bon entretien. Le coût des travaux visés au présent article est à supporter par les copropriétaires dans la proportion du nombre de millièmes attribués à chacun en propriété.

##### Article 48.-

Les occupants devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION II.-

##### Aspects.-

##### Article 49.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets quelconques.

Le hall d'entrée sera éclairé en permanence depuis la tombée du jour jusqu'à vingt-deux heures par au moins quatre cents watts et ceci indépendamment de la minuterie.

### SECTION III.-

#### Ordre intérieur.-

##### Article 50.-

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leur cave.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

##### Article 51.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagement, le passage des voitures, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfant, qui devront être remis à un endroit à déterminer à cet effet.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

##### Article 52.-

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

##### Article 53.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille, qu'à titre de tolérance; toutefois, 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 ordonner à la simple majorité des votants, de 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 soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 54.-

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

SECTION IV.-

Moralité - Tranquillité.-

Article 55.-

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant 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 de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

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

Toute contestation au sujet de bruit anormal devra

être traitée en dehors des vendeurs. Le conseil de gérance aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites en les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radio ou télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs à l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

#### Baux - Locations.-

##### Article 56.-

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront 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.

#### SECTION V.-

##### Chauffage central.-

##### Article 57.-

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage central général.

La date de mise en service et de l'arrêt du chauffage sera décidée par le gérant en accord avec l'assemblée générale. A l'exception de la période de construction et de finition, comme il est dit à l'acte de base ci-avant.

#### SECTION VI.-

##### Destination des locaux.-

##### Article 58.-

Il est interdit 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.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé par l'assemblée générale, comme il est prévu ci-après.

##### Article 59.-

Il n'en pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune activité ou profession lucrative, excepté une profession libérale tranquille, sauf autorisation spéciale à accorder par l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires, sous réserve de ce qui est dit ci-après pour le premier étage.

Les locaux du premier étage peuvent être affectés

à un usage de bureaux, compris dans le cadre des commerces paisibles et honorables, à l'exclusion de cafés, tavernes, toutes entreprises industrielles quelconques et de médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vé-nériennes. Le rez-de-chaussée pourra être affecté à usage de magasin.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée (ton assorti à celui des boîtes aux lettres).

La délibération de l'assemblée générale autorisant l'exercice d'un commerce, déterminera en même temps les formes de publicité admises.

#### Article 60.-

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.

Le nettoyage des orifices d'évacuation des eaux des terrasses, ainsi que des corniches en bordure de ces terrasses, même s'ils sont communs, devra être effectué par la personne qui a la jouissance de ces terrasses.

L'usage modéré de produits détergents est permis pour autant que cela ne provoque pas de désagréments aux étages inférieurs.

Le syndic pourra dans ce cas imposer l'usage de produits non mousseux.

#### Sanctions.-

Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement, supporteront seuls les frais que leur négligence aura provoquée en

plus d'une amende fixée à cinq cents francs, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas.

Le conseil de gérance aura seul autorité pour reconnaître et nommer le responsable.

#### SECTION VII.-

##### Gérance.-

##### Article 61.-

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire ainsi que cela est du reste prévu à l'article 19.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

##### Article 62.-

Le gérant sera élu et révoqué par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

##### Article 63.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes, de son propre chef, et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 64.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 65.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, l'accord de l'architecte de l'immeuble étant toutefois obligatoire pour toute procédure qui aurait trait aux parties communes.

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

Article 66.-

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

L'assemblée générale fixera également 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 le placement de ce fonds en attendant son utilisation.

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

taires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs par jour de retard avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné par poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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 intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires 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 a, à cet effet, de plein droit, entière dé-

légation 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 67.-

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

Article 68.-

Au cas où des dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale serait en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre parties.

Dispositions générales - Clause compromissoire.-

Article 69.-

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'application de l'acte de base du statut de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extraordinaires.

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

Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers - Minute des actes.-

Article 70.-

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Ces actes seront dressés par le notaire de la vendeuse à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire de la vendeuse de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une même Etude.

#### Election de domicile.-

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera élu dans l'immeuble même.