

toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-TROIS.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix-millièmes possédé par chacun d'eux.

Si le gérant 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 reçu 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 écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire 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; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

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 déterminera.

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 trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être

convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-QUATRE.

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 dix-millièmes et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-CINQ.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix-millièmes ou étant les plus âgés en cas d'égalité des droits.

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

ARTICLE VINGT-SIX.

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

ARTICLE VINGT-SEPT.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires 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.

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

copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations du gros-oeuvre et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité de huit mille cinq cents/dix-millièmes des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-HUIT.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes.

ARTICLE VINGT-NEUF.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de cinq mille/dix-millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dix-millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE TRENTE.

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 copro

priétaires; 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.

Semestriellement, 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.

ARTICLE TRENTE-UN.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les 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 copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, 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.

SECTION III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE-DEUX.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part, dans les parties communes, aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE TRENTE-TROIS.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations

et travaux indispensables mais non urgents, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-CINQ.

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS : Le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-SIX.

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs; ces derniers seront juges du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-SEPT.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/dix-millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille cinq cents/dix-millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité possédant les trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter seuls la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous, les frais de cette modification étant répartis entre tous.

ARTICLE TRENTE-HUIT.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage 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 les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse devront être donnés au gérant, de manière à pouvoir pénétrer dans l'appartement ou le local privatif, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations et des travaux à effectuer aux choses communes, d'après les règles ci-dessus établies.

B. IMPOTS ET CHARGES.

ARTICLE TRENTE-NEUF.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis sur chaque propriété privative, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUARANTE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

ARTICLE QUARANTE-UN.

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

C. RECETTES.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

Dans le cas où des recettes seront effectuées à -
raison des parties communes, elles seront acquises à
chaque propriétaire dans la proportion de ses droits -
dans les parties communes.

SECTION IV.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les -
soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions occasionnées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le chômage immobilier, les déblais à faire après sinistre, le bris des glaces, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux propriétés privatives et communes de tous les appartements ainsi qu'au mobilier y renfermé, les eaux pluviales distribuées, ménagères et de vidange. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers. L'immeuble est assuré dès à présent pour ces risques par les soins du constructeur.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme étant des dépenses communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à dé-

faut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.

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 générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.

L'utilisation des 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 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 re-

mise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

La part de chacun sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé le supplément - les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement du prix dans ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires l'exigent, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour ces deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé à la requête du plus diligent des deux experts par Monsieur le Président du Tribunal Civil.

Le prix de cession sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal en matière commerciale, payés en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

A. Si des embellissements avaient été faits par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront, cela de préférence, les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels de ces embellissements.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué à la suite de cette assurance supplémentaire et ils en disposeront à leur gré.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

Il sera contracté pour tous les copropriétaires :

- 1. Une police d'assurance pour couvrir la responsa-

bilité civile des copropriétaires envers les tiers (articles 1382 et suivants du Code Civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels et matériels causés par le fait de l'immeuble à défaut d'entretien des antennes de radio et de télévision, des hampes de drapeaux etcoetera et contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

2. Une assurance contre les accidents du travail - pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble, pour le compte commun des copropriétaires et garantissant en annexe la responsabilité civile des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Ces contrats seront établis pour la première fois - par le constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE TROISIEME.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-cause à tous titres.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé à la section X, laquelle section ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leurs dates, au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre 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.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées, il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. -- ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE-UN.

Les travaux de peinture aux façades de devant et de derrière y compris la peinture des châssis de fenêtre, des garde-corps des volets et persiennes devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par elle et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

Les propriétaires devront faire ramoner les chemi-

nées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré; s'il en est fait usage, ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades et sur les balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger sur la terrasse en façade arrière est autorisé.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

Les propriétaires, les locataires et autres occupants ne peuvent scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne peuvent être montés de la cave dans l'appartement que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

Les parties communes, notamment les dégagements d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos et les voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes, les objets de literie ne peuvent être battus ou secoués dans l'immeuble; les occupants devront utiliser, à cet effet, les appareils ménagers appropriés.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les

paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etcoetera.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières susceptibles de rupture sous la pression du gaz: ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et des oiseaux.

Mais si l'animal toléré était une source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal cause de trouble, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Pour le cas où la tolérance serait abrogée, le propriétaire de l'animal qui ne se conformerait pas à la décision de l'assemblée générale sera passible de dommages-intérêts à apprécier par le Tribunal compétent.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

Les copropriétaires, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement et en jouir en bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de réception, de radiophonie ou de radiovision est autorisé, mais les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionne-

ment de ces appareils n'incommoder les autres occupants.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques générateurs de parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuants ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

ARTICLE SOIXANTE.

Les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement avec les soins du bon père de famille et de se conformer strictement au présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

ARTICLE SOIXANTE-UN.

Les caves et les chambres de bonne ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves ou de chambres de bonne, mais ces échanges devront être constatés par acte notarié.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires, ni occupants d'appartements de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

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

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Hormis les frais d'exploitation, les frais de ce service sont répartis comme les autres charges communes au prorata du nombre de dix-millièmes possédés par chaque copropriétaire.

Quant aux frais d'exploitation, ils sont répartis suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

Par frais d'exploitation, il faut entendre la consommation du combustible, les frais d'entretien et les petites réparations.

SECTION VI. - ASCENSEURS.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

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

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.

En principe, les appartements sont destinés à l'habitation; ils pourront cependant servir à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité qui par sa nature même, n'est pas de nature à gêner les autres copropriétaires (représentants de commerce, directeur de société, etc.)

Ils pourront même être utilisés uniquement pour l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Les médecins ne peuvent exercer leur profession s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vé-nériennes.

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble pro-voquait un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale ou autre aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait - l'indemnité due à la communauté pour cet usage, dans la mesure où il dépasse la normale.

Le présent article ne peut être modifié que par dé-cision prise en assemblée générale, à l'unanimité des voix de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ni au-cun dépôt de marchandises.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'as-semblée générale donnée à la simple majorité des voix.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combus-tible du réservoir normal prévu par leur constructeur; un bidon de dix litres d'essence sera toléré par emplace-ment de voiture.

Les conducteurs d'automobile ne pourront faire usa-ge de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autre.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par cette assemblée indiquant le nom de l'occupant, sa profession, l'étage qu'il occupe, les jours de visite.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peut être inscrit les nom et profession du titulaire, mais ces inscriptions seront du modèle prévu par l'assemblée générale.

SECTION VIII.- FEMME D'OUVRAGE.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

La femme d'ouvrage de l'immeuble est choisie par le gérant, sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Pour la première fois, la femme d'ouvrage est engagée par le constructeur.

La femme d'ouvrage est engagée au mois et pourra être congédiée par le gérant, lequel en réfèrera préalablement aux membres du bureau.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier la femme d'ouvrage

si l'assemblée générale le décide à la simple majorité.

A défaut, par le gérant, de congédier la femme d'ouvrage, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.

Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour, les éléments se trouvant dans la zone de recul.
2. Evacuer les ordures ménagères.
3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
4. En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE.

La femme d'ouvrage ne pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX. - GERANCE.

ARTICLE SEPTANTE-UN.

Le premier gérant de l'immeuble sera choisi par le constructeur parmi ou en dehors des copropriétaires; il entrera en fonction dès l'occupation effective de l'immeuble.

Par la suite, le gérant sera élu 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 SEPTANTE-DEUX.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et du chauffage central, de surveiller la femme d'ouvrage, de faire exécuter éventuellement les travaux et réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par les membres du bureau et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi 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 SEPTANTE-TROIS.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport aux membres du bureau et à l'assemblée qui décidera les mesures à prendre - pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation, il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente semestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires 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'assem-

69

blée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait bloquer le service du chauffage central desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, - 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.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux de six francs pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires 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, le garage ou le local privatif 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 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.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

ARTICLE SEPTANTE-CING.

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

SECTION X. - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-SIX.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs (sauf ce qui est dit ci-avant concernant les frais d'exploitation du chauffage central et du service d'eau chaude sont supportées par les co-propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, de l'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage, du gérant, du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etcoetera.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces servi-

63

ces sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI. - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera soumis en degré de conciliation à l'assemblée générale.

Si l'accord survient, il en sera dressé procès-verbal; dans le cas contraire, le litige sera soumis au juge compétent.

ARTICLE QUATRE-VINGT.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un appartement, une chambre de bonne, un garage ou un local privatif de l'immeuble, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il devra être fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Bruxelles, faute de quoi, il sera censé élu dans l'immeuble.

Signé " ne varietur " pour rester annexé à un ac-