

L'an mil neuf cent soixante-trois.

Le premier octobre

Par devant Maître Albert RAUCCO, notaire à Bruxelles

A comparu:

La société de personnes à responsabilité limitée BRUXELLOISE DE GESTION ET DE TRAVAUX en abrégé : "BRUGETRA" ayant son siège à Schaerbeek, Square Emile Duployé, numéro 5.

Constituée par acte reçu le trente septembre dernier par le notaire soussigné.

Représentée par son seul gérant, statutaire, Madame Lyliane VAN OPHALVENS, sans profession, demeurant à Schaerbeek, rue Verbist, 127, épouse de Monsieur Guy BOURMANN.

Laquelle, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet des présentes, a déclaré ce qui suit:

A. La société comparante est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit:

Commune d'IXELLES

Un terrain d'une superficie de trois ares cinquante centiares, sur lequel existaient deux maisons, actuellement démolies, cotées rue de Livourne numéros 45 et 47, cadastrées section A numéros 334/E17 et 334/F17, ayant une contenance de trois ares trente-neuf centiares deux dixmillièmes, d'après titre.

Acquis par elle, de Monsieur Joseph-Eloy-Alfons-Léon-Urbain Rynders et son épouse Madame Elza-Rosalía-Virginia-Monika Macken, à Anvers, suivant acte reçu aujourd'hui, par le notaire soussigné.

Ces deux maisons ont été acquises par Mes époux Rynders-Macken, des époux Raymond-Louis Bruyninckx et Simone-Marie Peiffer, à Ixelles, par acte reçu par le notaire Fizez, à Anvers, le trois mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quinze du même mois, volume 2644 numéro 17.

Les époux Bruyninckx-Peiffer les avaient acquises de Mesdemoiselles Marthe et Yvonne Mainguy, à Paris, aux termes d'un acte du notaire Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode, du douze avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit volume 2647 numéro 24.

Dans l'acte précité du notaire Fizez, il est stipulé ce qui suit:

"Mochten de bij deze verkochte eigendommen onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting, betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zullen de kopers zich moeten gedragen naar al de

et se base et
diplément n. 207



premier feuillet

"voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, wel-
 "gering van toelating tot bouwen of welke andere reden
 "ook, enig verhaal tegen de verkopers of werkende notaris
 "te kunnen uitoefenen."

Les futurs acquéreurs de propriété privative seront subrogés totalement dans les droits et obligations en résultant pour la société comparante.

B. La comparante a décidé d'ériger sur le terrain pré-dé-
 crit, avec les amateurs qui se présentent, un immeuble
 dénommé "Angelo" à bureaux multiples, à l'exception du
 rez-de-chaussée et du premier étage qui seront à usage
 commercial; cet immeuble décrit ci-après et composé ainsi
 qu'il apparaît aux plans ci-annexés.

A chacune des propriétés privatives est rattachée une
 quotité dans les parties communes établies forfaitaire-
 ment comme suit:

AUX SOUS-SOLS:

A chacun des emplacements dans le garage, numérotés de
 7 à 10, cinq/millièmes, soit pour les quatre, vingt/mil-
 lièmes

20/1.000

A chacun des autres emplacements dans le
 garage, numérotés de 1 à 6, dix/millièmes,
 soit pour les six, soixante/millièmes

60/1.000

AU REZ-DE-CHAUSSEE: cent trente/mil-
 lièmes

130/1.000

AU PREMIER ETAGE: cent soixante-cinq/
 millièmes

165/1.000

AU SECOND ETAGE: cent soixante-cinq/
 millièmes

165/1.000

AU TROISIEME ETAGE: cent soixante-
 cinq/millièmes

165/1.000

AU QUATRIEME ETAGE: cent soixante-
 cinq/millièmes

165/1.000

AU CINQUIEME ETAGE: cent trente/mil-
 lièmes

130/1.000

Total égal à l'unité: mille/millièmes

1.000/1.000

A l'effet de cette construction, la comparante a fait
 établir, par les soins des architectes Messieurs Henri et
 Willy van HALL, demeurant respectivement à Ixelles, 45,
 rue de Naples et à Schaerbeek, 5, Square Emile Duployé,
 les plans ci-annexés, dûment signés "ne varietur" par la
 comparante et le notaire scoussigné.

Ces plans sont les suivants:

I. Coupe A - D - Fondations et égouts.

II. Détail des mitoyennetés.

qui pourront être

III. Façades vers rue et vers jardin.

IV. Sous-sols: on y remarque:

a) Des parties communes constituant la carcasse de l'immeuble, outre: un grand garage souterrain, une cave pour la cabine à basse tension, une cave pour les compteurs, une cave pour la conciergerie (à côté du numéro 6), le local de la chaufferie, des dégagements, la cage de l'escalier et celle de l'ascenseur.

b) Des parties privatives: 1. six caves numérotées de 1 à 6 et qui seront rattachées aux propriétés privées, au gré de la comparante; elles ne sont pas pourvues de quotités dans les parties communes;

2. Dix emplacements dans le garage, numérotés de 1 à 10 et qui seront rattachés aux propriétés privées au gré de la comparante.

Rez-de-chaussée: on y remarque:

a) Des parties communes constituant la carcasse de l'immeuble, outre le hall d'entrée avec dégagement, la cage d'escalier vers les caves et les étages, celle de l'ascenseur, l'accès au garage et la conciergerie composée d'un hall, un local cuisine, une salle de bains avec water-closet et une pièce de four.

Et aussi le jardin s'étendant au-dessus du garage et dont l'accès ne sera permis qu'aux gens, qui seront appelés par la gérance, pour son entretien.

b) Des parties privatives étant un local commercial, une cuisine, deux water-closets et un vestiaire.

Chacun des étages 1 à 4: on y remarque:

a) Des parties communes constituant la carcasse de l'immeuble, outre un palier, la cage de l'ascenseur et celle de l'escalier vers le rez-de-chaussée et vers le cinquième étage.

b) Des parties privatives étant un local pour bureaux (ou commercial en ce qui concerne le premier étage), deux water-closets et un sas avec lave-mains.

Cinquième étage: on y remarque:

Des parties communes constituant la carcasse de l'immeuble, outre un palier, la cage de l'escalier, celle de l'ascenseur vers les étages inférieurs et deux vides inaccessibles.

Des parties privatives étant un local pour bureaux, un lavatory et une terrasse.

Toiture: on y remarque que des parties communes y sont détaillées; elle n'est accessible que sur autorisation de la gérance et pour les seuls besoins d'entretien et de réparation.

Il est formellement et expressément entendu et stipulé



ont feuilleté

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4

que les caves et les emplacements dans le garage ne pourront appartenir qu'au propriétaire soit du rez-de-chaussée soit d'un des étages; les emplacements pourront toutefois être loués à des tiers.

Le cloisonnement des bureaux est laissé à l'appréciation de l'acheteur qui ne pourra toutefois diminuer la solidité de l'immeuble.

Il est formellement interdit au propriétaire ou à l'occupant du rez-de-chaussée à usage commercial et le cas échéant, du premier étage, de faire quoi que ce soit de nature à troubler la tranquillité et le bon usage auquel sont destinés les bureaux des étages et à incommoder les occupants de ceux-ci ainsi qu'il est dit ci-après au règlement de co-propriété.

La comparante déclare vouloir que chacune des propriétés privatives, ainsi constituées, forme une propriété distincte, de manière telle qu'elle puisse en disposer séparément l'une de l'autre ou les grever de droits réels.

C. Que dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante a établi ci-après, un règlement de copropriété lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous, par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur imposé à tous ceux qui deviendront, à la suite, propriétaires ou ayants-droit d'une partie privative quelconque de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société venderesse se réserve le droit de mitoyenneté des murs à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due, le cas échéant, par les constructeurs voisins et pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites du terrain vers les fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due le cas échéant, par les constructeurs voisins.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule aux mesurages, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel ne peut engendrer pour la société, ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction des murs mitoyens, ni aucune responsabilité quelconque, dès le moment où elle ne possède plus une partie de l'immeuble.

Si pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée souhaitable ou devenait nécessaire pour assurer ou faciliter le recouvrement de cette mitoyen-

neté, ils devront prêter gracieusement leurs concours, dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts envers la société.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I

Exposé général

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

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

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article trois: Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II

Statut de l'immeuble

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

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



Siège familial

SD
[Signature]

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les co-propriétaires du terrain se cédant mutuellement les uns les autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux :

1. Parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2. Quotités afférentes aux mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article cinq : Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribuées forfaitairement aux parties privatives, ainsi qu'il est dit à l'acte de base.

Ce forfait est accepté par tous comme définitif, quelles que soient les modifications aux parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

Article six : Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment :

Le terrain décrit à l'acte de base, ayant une superficie de trois ares trente-neuf centiares deux dixmillièmes.

L'ensemble des fondations de l'immeuble, les murs et grilles de clôtures et de refend, l'armature en béton de l'immeuble et ses fondations, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites trouvant à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, caves et garages. Le trottoir à rue et sa bordure.

L'entrée avec sa porte, les porches et hall d'entrée, le jardin d'agrément, les escaliers et leur cage, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, l'ascenseur complet, ses cage et machinerie, les locaux réservés aux poubelles, aux compteurs, le local réservé à la chaufferie et sa porte avec tous ses impédiments tels que : chaudière, brûleur, tank à mazout, boîlers, canalisations calorifugées, colonnes de départ et de retour y compris les vannes tant dans les parties privatives que dans les sous-sols, le vase d'expansion, ses canalisations et son local, la sonde électronique extérieure, sa cablerie et son tableau de commande, la cave dénommée aux plans, local commun qui doit servir à remiser le matériel servant à l'usage commun, le hall, le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, les installations et les portiers électriques, boîtes aux lettres et la conciergerie, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

de toute nature, gaz, électricité, à l'égout, sauf fois les parties de ces canalisations conduites.

Article sept : En sous-sols, le local réservé à la cabine du transformateur électrique figurant aux plans des sous-sols est local commun.

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

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

Article neuf : Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement (ce terme pouvant s'entendre pour logement, bureaux, et autres) avec sa cave et le ou les emplacements dans le garage (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des propriétés privatives, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des propriétés privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces divers locaux, mais servant à leur usage exclusif (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux gaz, électricité, téléphone).

Article dix : Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire de diviser sa propriété, totalement ou partiellement.

Article onze : Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance des architectes, Messieurs Van Hall prénommés, tout le temps que durera leur responsabilité decennale.



meille feuille

SB

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières; la même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article quinze : Le jardin d'agrément situé à l'arrière de l'immeuble étant partie commune, son entretien et le renouvellement des plantations, fleurs, gazon et autres sont une charge commune.

L'entretien de l'entrée carrossable est au compte des propriétaires d'emplacements dans le garage, proportionnellement au nombre de leurs emplacements.

SECTION II. Service et administration de l'immeuble.

Article seize : Il peut être établi dans l'immeuble une concierge ou une femme d'ouvrage.

Article dix-sept : Il est 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'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Les architectes Messieurs van Hall se réservent le droit de choisir le premier syndic ou gérant de la résidence.

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

Article dix-neuf : L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article vingt : L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au 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 détails prescrits ci-après, pour les convocations ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.



quatrième feuillet

[Handwritten signature and initials]

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un quart des millièmes afférents à l'immeuble.

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

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

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article vingt-deux: 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 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 millièmes possédés 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 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 son 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 consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, 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 millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article vingt-cinq: Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.



à la fin de ce document
[Signature]

Article vingt-huit: Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de 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 cents/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 millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article trente: Les comptes de gestion du gérant et présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; 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.

Article trente-et-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. Répartition des charges et recettes communes

Principe

Article trente-deux: Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'eau et d'électricité pour chaque propriété privée 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 la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considérée comme dépense commune.

9

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux co-propriétaires dans les proportions établies à l'article trente-cinq ci-après.

Les caves sont reliées aux compteurs particuliers des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

Contributions

Article trente-trois: Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande des architectes Messieurs Van Hall de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de la ou des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En ce qui concerne la consommation de combustibles, chacun des propriétaires paiera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur de chaleur. Cinquante pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque copropriétaire au prorata du nombre de millièmes qu'il possède; le reste, soit, cinquante pour cent du coût annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

Le gérant sera chargé de faire établir le relevé du compteur et la répartition du coût total du mazout utilisé.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

Composition

Article trente-quatre: Les charges communes comprennent notamment:

1. Le chauffage, le gaz et l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes.

2. Le salaire du concierge ou de la femme à journée.
3. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
6. Les frais d'achat des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Ascenseur

Article trente-cinq: Les frais afférents à l'ascenseur et à son usage seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs millièmes s'il n'en est autrement décidé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

Article trente-six: Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes

Article trente-sept: Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, et autres, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes

Article trente-huit: Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

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

Article trente-neuf: Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article quarante: Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements, garages et caves, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

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

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

Impôts

Article quarante-et-un: 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 millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article quarante-deux: 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.

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

Recettes

Article quarante-quatre: Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des millièmes qu'il possède dans le bien.

SECTION IV. Assurance et reconstruction.

A. Immeubles.

Article quarante-cinq: L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les co-

cave

propriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et 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 locaux, ainsi qu'aux mobiliers y renfermés, les eaux distribuées pluviales, ménagères et de vidanges. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers.

L'immeuble est assuré dès à présent pour tous ces risques par les soins de la Compagnie ~~et c.~~ Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article quarante-six: Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article quarante-sept: 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 la charge exclusive de ce dernier.

Article quarante-huit: 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, 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.

Article quarante-neuf: 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, en
rence de cette p

Si l'indemnit
en état, l'excède
proportion de le

b) Si le sinis
à la reconstruct
copropriétaires
trois/quarts de
des millièmes).

En cas de l'in
des travaux de re
charge des copro
de copropriété d
de l'assemblée q
intérêts au taux l
en demeure, à dé

Toutefois, au
la reconstruction
n'auraient pas pr
contre la reconst
propriétaires en
cision de l'asse
désirent pas acqu
feraient la deman
mais en retenant

Le prix de ces
ties, sera déterm
bunal civil de la
donnance à la req
avec faculté pour
expert pour les
choix du tiers ex

La prix sera p
tiers d'année en
ble en même tempe

Si l'immeuble
dra fin et les ch
tées; l'indemnité
la licitation éven
les copropriétaires
respectifs

Article cinquar

a) Si des embel
copropriétaires à
de les assurer à
assurer sur la po
porter la surprise
aient à intervenir
tion éventuelle.

b) Les proprié
la majorité, estir
un montant insuff

plus-value de son
-value.

est supérieure aux
est acquis aux co
parts dans les pa

est total, l'ind
à moins que l'as
décide autrement
otalité des voix

ffiance de l'inde
struction, le sup
étaires dans la pr
acun et exigible
ura déterminé ce
courant de plein
de versement dan

as où l'assemblée
l'immeuble, les
part au vote ou q
tion, seront tenu
la demande, dan
de, de céder à ceu
r, à ceux des cop
tous leurs droits
part leur ravenant

n, à défaut d'acc
par deux experts
tuation de l'imme
de la partie la
s experts de stad
rtager; en cas de
t, il sera commis

un tiers comptant
ée, avec intérêts
e chaque fraction

est pas reconstruit
s communes seront
assurance, ainsi
elle, seront alors
dans la proportion

;

ssements ont été
ur propriété, il
rs frais; ils pou
e générale, mais
t sans que les aut
ans l'avance des

res qui, contrain
aient que l'assura
nt, auront toujours

ien et à concurre

épenses de remise
opriétaires, en
ies communes.

ntité sera employée
semblée générale des
à la majorité des
les trois/quarts

ité pour l'acquit
ément sera à la
ortion des droits
ns les trois mois
mplément, les in-
roit et sans mise
ledit délai.

nérale déciderait
propriétaires qui
auraient voté
si les autres co-
le mois de la dé-
ci ou si tous (ne
priétaires qui en
dans l'immeuble,
dans l'indemnité.

d entre les par-
ommés par le tri-
le, sur simple or-
lus diligente et
indire un troisième
ésaccord sur le
e la même façon.

et le surplus par
a taux légal, payé
u capital.

L'indivision pren-
rtagées ou lici-
e la produit de
partagés entre
de leurs droits

fectués par les
ur appartiendra
ont néanmoins les
charge d'en sup-
es propriétaires
ais de reconstruc-

ent à l'avis de
ce est faite pour
la faculté de

faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

B. Accidents.

Article cinquante et un : Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge.

CHAPITRE III

Règlement d'ordre intérieur.

Article cinquante-deux : Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié par l'assemblée générale qu'à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

Article cinquante-trois : 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 cinquante-quatre : Les travaux de peinture aux

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

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article cinquante-cinq : Les propriétaires 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.- Aspect.

Article cinquante-six : Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; sauf cependant pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du premier étage, où des enseignes sont

SECTION III. Ordre intérieur.

Article cinquante-sept : Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

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

Article cinquante-huit : Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

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

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

Article cinquante-neuf : Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les piliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles cirages de chaussures, et autres.

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

Article soixante-et-un : Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens dont la hauteur ne pourra dépasser trente-deux centimètres, des chats et oiseaux, 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 dix francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, 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.

SECTION IV.- Moralité-Tranquillité.

Article soixante-deux : Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement 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, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

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

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique et de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

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

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

Article soixante-quatre : Les caves et emplacements dans le garage ne pourront être vendus qu'à des propriétaires de parties privatives de l'immeuble.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et emplacements dans le garage, et peuvent les aliéner entre eux.

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

SECTION V: Destination des locaux :

Article soixante-six : Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble, à l'exclusion :

1° du rez-de-chaussée dans lequel, toutefois, il ne pourra être exercé un commerce de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble, notamment par les odeurs.

2° du premier étage dans lequel il ne pourra être exercé qu'un commerce de luxe, tel que : Haute-couture, modiste, opticien, Haute-coiffure et similaires.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladie contagieuse ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article soixante-sept : Sauf en ce qui concerne la vitrine du rez-de-chaussée et le premier étage, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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

Dans la hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro du local.

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

Article soixante-huit : 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 et le garage, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé;

Le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout de réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

SECTION VII. Concierge.

Article soixante-neuf. : Un concierge pourra être choisi par l'assemblée générale, qui fixera la rémunération et déterminera son service.

SECTION VIII. Chauffage central.

Article septante. Le chauffage devra fonctionner en assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai, si les circonstances atmosphériques le requièrent. Il devra fonctionner même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au gérant par des propriétaires représentant ensemble au moins vingt pour cent de l'ensemble des voix de l'immeuble.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article septante-et-un. La participation des co-propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

Les installations de chauffage des locaux seront pourvues de calorimètres ou de compteurs de chaleur. La répartition de la dépense de consommation se fera sur la base de l'index de ces compteurs étant toutefois entendu que cinquante pour cent de la dépense totale sera réparti préalablement et forfaitairement au prorata des droits de co-propriété, à l'exclusion de ceux afférents au garage.

SECTION IX. Gérance.

Article septante-deux. Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

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

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

37

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustible, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la quantité et de la qualité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

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

Article septante-trois : Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs; au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les co-propriétaires 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-quatre : Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble et ce, dès la fin du mandat des architectes créateurs de l'immeuble (art. 11-12).

Article septante-cinq : Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article septante-six : 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.

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

Article septante-sept : Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les co-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 l'utilisation et le placement de ces fonds de réserve en attendant son utilisation.

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

Si un co-propriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service de chauffage central et le service de l'eau chaude desservant le local du défaillant; cette clause est essentielle et de ri-

gueur; le co-propriétaire 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, poursuivies 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 co-propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le local du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même des 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.

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

SECTION IX. Charges communes.

Article trente-neuf : De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans les statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit aux articles trente-et-un et suivants.

Article quatre-vingt : Les consommations individuelles du gaz, d'électricité, d'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article quatre-vingt-un : La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

SECTION X. Dispositions générales.

Article quatre-vingt-deux: En cas de désaccord entre les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble.

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

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

Le règlement général de co-propriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou 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 relatifs 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 d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi pres ce Tribunal.

Le présent règlement sera imprimé ou polycopié; des exemplaires seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Nota bene : Il est formellement entendu que toutes appellations et tous termes employés au présent règlement de copropriété qui ne correspondraient pas à une partie de l'immeuble sont réputés non écrits.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la comparante élit domicile en son siège actuel ou futur.

Dont acte.

Passé en l'étude.

Et lecture faite, la comparante et le notaire ont signé.

Notaire
J. L. L.



*la nature de
 et non nul et d'ice
 itonnes*
[Signature]

Enregistré neuf rôles neuf renvois
au 6^{me} Bureau des Actes Civils et Successions de
Bruxelles le quatre octobre 1963
vol 632 folio 93 case 94
Recu cent francs

500 f.

Hubert

1

t
t
t
d
a

d
t

1
9
8