

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

APPLICABILITE DU REGLEMENT.

ARTICLE 1. - PORTEE.

Le règlement particulier suivant dont les clauses n'ont pas un caractère réel mais personnel, formule des règles d'utilisation des locaux privatifs et de certains locaux communs, d'organisation des services communs et des installations communes.

ARTICLE 2. - OBLIGATION.

Le présent règlement comme ses modifications ultérieures s'imposent à tous les propriétaires, usufruitiers, locataires et généralement toutes personnes ayant des droits quelconques sur une partie quelconque de l'immeuble : tous les intéressés s'obligent à respecter le présent règlement comme ses modifications ultérieures, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition ou de location ou par le fait même d'avoir un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

ARTICLE 3. - LOCATION. - VENTE.

Les copropriétaires de l'immeuble imposeront à leurs locataires un bail écrit dans lequel le locataire prendra l'engagement absolu de se conformer strictement au présent règlement comme ses modifications ultérieures, dont il devra reconnaître avoir pris connaissance préalable dans la loge du concierge.

En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter les présentes dispositions dont il devra reconnaître avoir pris connaissance préalable.

En cas de vente ou de cession d'une partie de l'immeuble, le vendeur ou le cédant est tenu d'imposer dans l'acte le respect de ce règlement comme ses modifications ultérieures à l'acheteur ou au cessionnaire, lequel s'oblige à s'y conformer sans restriction.

SANCTIONS.

ARTICLE 4. - ETENDUE.

La sanction de la non-observance des présentes dispositions sera en cas d'infraction grave :

1. pour le locataire : la demande au juge compétent de la résiliation du bail tant écrit que verbal et l'expulsion du locataire sans que celui-ci puisse exiger de son loueur, du conseil de gérance ou de l'assemblée générale des copropriétaires le paiement d'une indemnité quelconque et sans que le propriétaire de l'appartement loué ne puisse exiger semblable indemnité du conseil de gérance ou de l'assemblée générale des copropriétaires ; il

PREMIER ROLE.

n'a qu'à faire valoir ses droits qu'envers son locataire.

2. pour le propriétaire : le rappel à l'ordre par le conseil de gérance signifié par lettre recommandée, et en cas de récidive l'assignation en justice en payement de dommages-intérêts, tous frais à charge du récidiviste.

ARTICLE 5. - CONSTATATIONS.

Après que les manquements graves reprochés au locataire ou au propriétaire ont été à deux reprises constatés dans un procès-verbal par le gérant ou un membre du conseil de gérance assisté de deux témoins, occupants de l'immeuble, une assemblée générale sera réunie sur proposition du conseil de gérance. Les locataires de l'immeuble seront admis à cette assemblée et auront une voix consultative seulement.

ARTICLE 6. - POURSUITES.

Les sanctions seront poursuivies à la diligence du conseil de gérance après réunion et accord à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires présents ou dûment représentés.

ARTICLE 7. - DESTINATION DES APPARTEMENTS ET DES CHAMBRES DE BONNE.

Les appartements et les chambres de bonne sont en principe destinés uniquement à l'habitation résidentielle.

Il ne pourra y être exercé aucun commerce, ni aucune activité ou profession libérale ou lucrative excepté une profession tranquille, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

Exception est faite cependant pour le rez-de-chaussée, les premier et second étages, où il peut être exercé une profession libérale et qui peuvent être affectés à l'usage de bureaux compris dans le cadre des occupations, activités ou commerces paisibles et honorables, sous réserve des interdictions prévues à l'article onze du présent règlement.

Si l'exercice d'une profession libérale amène dans l'immeuble de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'usage des locaux devra en outre être conforme au règlement de la Ville de Bruxelles à propos du quartier.

TRANQUILITE.

ARTICLE 8. - MORALITE.

Les propriétaires, locataires, domestiques et en générale

tous les occupants de l'immeuble doivent habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les personnes de mœurs légères ne sont pas admises.

ARTICLE 9. - RESPECT.

Chaque propriétaire ou locataire doit veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui des membres de sa famille, des gens à son service, ou visiteurs.

OCCUPATION.

ARTICLE 10. - LOCATION.

Les appartements, comme les chambres de bonne, peuvent être loués qu'à une seule personne ou aux membres d'une seule famille avec, éventuellement, leurs sujets et leurs hôtes de passage.

Les locataires comme les occupants doivent être d'une parfaite honorabilité.

La sous-location partielle est interdite.

ARTICLE 11. - INTERDICTIONS.

D'une façon générale, et sans que cette liste soit limitative, il ne peut être établi dans les appartements ou tout autre local privatif :

- aucun cours de musique, de chant, de danse ou de gymnastique ;
- aucun commerce ou magasin de vente, en gros ou en détail comportant dépôt de marchandises ;
- aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- aucun établissement dangereux, insalubre, incommode ou immoral ;
- aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boisson ou cercle privé, aucune agence hippique ou salle de jeux ;
- aucun cabinet de médecin spécialiste de maladies contagieuses, mentales ou vénériennes, ou aucun cabinet de dentiste ;
- aucun cabinet de médecine vétérinaire ;
- aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession similaire ;

DEUXIEME ROLE.

- aucune vente publique de meubles ou immeubles dans l'intérieur ;
- et, en général, aucun établissement, aucune profession ou occupation qui serait de nature à troubler le confort, la quiétude, la moralité ou la santé des autres occupants de l'immeuble.

BRUITS.

ARTICLE 12. - TRANQUILITE.

Les occupants doivent éviter :

- tous bruits lors des allées et venues dans l'immeuble, et principalement dans les cages d'escaliers, halls et parties communes en général.
- le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, cuisines, etc. . . .
- l'utilisation des robinets à grand débit ou de faire couler des bains entre 22 heures et 7 heures en semaine ; les samedi, dimanche et jours fériés ces heures sont ramenées à 22 heures et 9 heures.

Les sonneries du téléphone et des portes d'entrée doivent être placées et réglées de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

En général l'occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ne peut faire ou laisser faire aucun bruit anormal.

ARTICLE 13. - T. S. F. - TELEVISION.

L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de télévision et pick-up est autorisé mais ceux qui en useraient sont tenus d'éviter d'incommoder les autres occupants en particulier entre 22 heures et 7 heures en semaine, entre 22 heures et 9 heures les samedi, dimanche et jours fériés.

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes T. S. F. et T. V. ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes. Les occupants sont obligés de raccorder au moyen du cordon imposé par l'installateur de l'antenne, leurs appareils de radio et de télévision à l'installation de l'antenne collective et de payer leur quote-part dans les frais d'installation, de raccordement, d'entretien et d'assurance de cette antenne.

ARTICLE 14. - MOTEURS.

Aucun moteur ne peut être utilisé dans les locaux privés, mais il peut être fait usage de petits moteurs actionnant des appareils ménagers, de toilette, de bureau ou de petit outillage, mais ils doivent être

munis de dispositifs "anti-parasites" de manière à ne pas troubler les réceptions de la télévision ou de la radio.

ARTICLE 15. - TRAVAUX.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, fendre ni casser du bois dans les appartements, halls ou cages d'escalier. Les travaux bruyants nécessitant l'emploi d'outils tels que marteaux, foreuses électriques, etc. . . . sont interdits entre 22 heures et 7 heures en semaine, entre 22 heures et 9 heures les samedi, dimanche et jours fériés.

ARTICLE 16. - GARAGES.

Les occupants des emplacements dans les garages ne peuvent :

- Les affecter à aucune destination autre que celle de garage ;
- Faire sur les portes et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque. L'apposition de placards annonçant la mise en vente ou la location est cependant autorisée ;
- Procéder à aucune exposition en vente publique de véhicules ;
- Introduire ou y entreposer de l'essence en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

- S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence ;
- Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture ;
- D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police, qui sera éventuellement édicté à cette fin par le conseil de gérance ;
- Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par le conseil de gérance ;
- Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

DEPOTS.

ARTICLE 17. - PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le sas d'entrée, le hall d'entrée, le hall de cave, la cage d'escalier, les paliers et les dégagements doivent être maintenus libres en tous temps et ne peuvent servir de

TROISIEME ROLE.

dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, qui devront être rangés dans la pièce du rez-de-chaussée réservée à cet effet.

En ce qui concerne particulièrement les paquets, leur dépôt sur les paliers et dans les halls d'entrée est interdit.

ARTICLE 18. - PARTIES PRIVEES.

Il ne peut être mis sur les balcons ni garde-manger, ni cages, caisses ou autres objets qui déparent.

Les occupants devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau ou autres liquides qui pourraient rejaillir sur les étages inférieurs.

ARTICLE 19. - DEPOTS DANGEREUX OU INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, malodorantes ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables, - à l'exclusion des produits d'entretien et ceux-ci en petites quantités seulement, - n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée, et dans ce cas, ceux qui font usage de pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques. Ils devront justifier du paiement de la prime d'assurance au gérant avant de faire usage d'un dépôt pareil.

ARTICLE 20. - SOUPIRAUX.

Pour raison de sécurité, les soupiraux des caves et de la chaufferie doivent à tout moment rester libres de tout objet de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 21. - PALIERS.

Il est interdit de poser ou de fixer sur les paliers et dans les parties communes en général, des crochets, patères, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

ARTICLE 22. - COUR. - JARDIN.

La cour et le jardin du rez-de-chaussée doivent être tenus en bon ordre et aucun dépôt d'objets quelconques, caisses, etc... ne peut y être effectué.

Le propriétaire ou locataire de l'appartement avec jardin de fond doit veiller à ce que l'aspect de celui-ci soit agréable (pelouse, fleurs, arbustes, etc...).

Il doit l'entretenir en respectant l'harmonie existante.

En cas de défaillance, l'assemblée générale pourra charger le gérant de le faire entretenir aux frais, risques et périls du défaillant. Elle pourra même demander au président du Tribunal compétent, la suppression du droit de jouissance concédé.

ARTICLE 23. - JEUX.

Les jeux d'enfants sont interdits dans les halls, cage d'escalier, dégagements, ascenseurs et sous-sols.

ARTICLE 24. - TRAVAUX DE MENAGE.

Les tapis, carpettes et paillassons ne peuvent être secoués ni battus dans l'immeuble, la cour ou le jardin ; les occupants devront utiliser à cet effet des appareils ménagers appropriés.

Il est interdit de secouer nappes, literies, brosses, etc... dans les halls, cage d'escalier et dégagements de l'immeuble, ainsi que par les fenêtres à rue, postérieures.

Il ne peut être fait dans les couloirs, sur les paliers et en général dans les parties communes, aucun travail de ménage

ARTICLE 25. - VIDE-POUBELLE.

Il est formellement interdit de jeter directement dans le vide-poubelle les ordures ménagères, langes, objets personnels et hygiéniques, des éclats de verre, porcelaine ou poussières provenant des vidanges des aspirateurs, etc... ; ils doivent au préalable être emballés, au besoin hermétiquement, afin d'éviter l'encrassement ou la détérioration des conduites ; ces paquets doivent en outre être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions des conduites. Ne peuvent en aucun cas être jetés ou déversés dans le vide-poubelle : des bouteilles, liquides quelconques, produits inflammables, cigarettes mal éteintes, journaux, branches, fleurs à longue tige, planches, briques, grandes boîtes, du fer et en général tout objet susceptible par ses dimensions ou composition d'obstruer ou de détériorer les conduites, ou de blesser le personnel.

Le cas échéant, les occupants doivent déposer ces objets au sous-sol, où un endroit leur est réservé à proximité du lieu où les déchets sont évacués.

ARTICLE 26. - ANIMAUX.

Les occupants ne pourront avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres petits animaux qu'à titre de simple tolérance. Si l'un ou l'autre de ceux-ci était une cause de troubles dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des votants, retirer cette tolérance pour l'animal cause du trouble.

QUATRIEME ROLE

Si celui qui a la garde juridique ou la maîtrise d'un animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci le soumettra au paiement d'une somme pouvant atteindre deux cents francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé à un fonds de réserve.

Dans les parties communes de l'immeuble, les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse.

Tout accès à l'immeuble est interdit aux chiens ou chats dont un occupant n'est pas le propriétaire, ou en général le gardien juridique.

ARTICLE 27. - ENTRETIEN.

Les travaux d'entretien des façades antérieure, postérieure ou latérale de l'édifice ainsi que des éléments privatifs intégrés aux dites façades et visibles de la voie publique, comme entre autres les châssis de fenêtre, volets et persiennes, sont coordonnés par le gérant et exécutés sous sa surveillance aux époques fixées et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Il en est de même pour les travaux relatifs aux choses privées visibles des parties communes à l'intérieur de la bâtisse, comme entre autres les faces extérieures des portes d'entrée particulières des appartements, boîtes aux lettres particulières, ou même des éléments privatifs nouveaux.

ARTICLE 28. - DEGATS.

Les détériorations, involontaires ou non, qui seraient causées aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur en n'importe quelle circonstance et notamment à l'occasion de déménagement ou d'enménagement seront réparées d'urgence par l'entremise du gérant aux frais du copropriétaire ou locataire responsable.

ARTICLE 29. - ASPECT.

Les occupants de l'immeuble, tant propriétaires que locataires, doivent veiller à conserver à celui-ci son aspect général et uniforme.

Ils sont tenus en particulier de placer aux fenêtres à rue, et ce sans exception, des stores flous dont la forme et la teinte seront les mêmes pour tous les appartements. Aucune fantaisie ne sera autorisée, telle que rideaux bonne-femme, etc. . . .

Les occupants de l'immeuble désireux de placer des persiennes aux fenêtres sont tenus de placer des persiennes du type vénitien à lamelles multiples de teinte blanc cassé.

Des tentures sommairement accrochées et restant à demeure aux fenêtres ne sont pas autorisées.

Chaque occupant de l'immeuble est tenu de placer devant la porte

d'entrée de son appartement un paillason ou tapis de modèle unique dont la teinte et la forme doivent être agréés par le conseil de gérance.

ARTICLE 30. - ENSEIGNES, AFFICHES.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent mettre aux fenêtres et sur les balcons ou terrasses ni enseignes ou réclames. Toute affiche et en général toute publicité est interdite où que ce soit à l'extérieur ou dans l'immeuble sauf celles annonçant la vente ou la location d'un appartement, d'une chambre de bonne ou d'un garage. Ces dernières doivent être apposées aux endroits réservés à cet effet.

Pour les locaux privatifs du rez-de-chaussée, une publicité discrète en rapport avec le standing qu'exige l'exercice de la profession exercée sera autorisée après l'approbation des plans de cette publicité par le conseil de gérance.

Il est permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée, une plaque portant le nom de l'occupant, sa profession, l'étage et le numéro de l'appartement qu'il occupe et éventuellement les jours et heures de visite, pour les occupants autorisés à exercer une profession ou une activité commerciale.

Il est également permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement, une plaque reprenant les mêmes renseignements.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer les noms et profession du titulaire.

D'une manière générale, il sera fait usage de plaques standardisées en format et en couleur tant pour le hall, les entrées particulières, les garages que pour les boîtes aux lettres, les sonnettes, les ascenseurs, etc. . . .

Chaque occupant de l'immeuble est tenu de demander l'exécution à ses frais, au gérant de l'immeuble, des différentes plaques nécessaires.

ARTICLE 31. - DEMENAGEMENTS.

Lorsque une personne intéressée déménage ou enménage dans l'immeuble, elle sera tenue de prendre sept jours au moins à l'avance, toutes dispositions utiles avec le gérant en vue de réduire autant que possible le trouble qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

Les déménagements et enménagements de mobilier en général devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur. Une poutrelle est prévue en façade pour permettre l'utilisation d'un palan pour l'élévation des meubles et leur entrée par les fenêtres.

CINQUIEME ROLE.

L'occupant de l'appartement où doit se faire la pose des poutres de déménagement, doit en laisser l'accès aisé aux ouvriers déménageurs. Ils seront toutefois prévenus en temps opportun.

L'utilisation des ascenseurs est interdite à cet effet.

Chaque propriétaire est responsable des dégâts que, soit ses déménageurs, soit ceux de ses locataires pourraient avoir causés.

Les intéressés signaleront par écrit, au gérant, les dégradations existant antérieurement au passage des déménageurs. Faute de se conformer à cette stipulation, les occupants (entrants et / ou sortants) pourront être rendus responsables des dégradations constatées par le gérant après le passage desdits déménageurs.

ARTICLE 32. - ASCENSEURS.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'adultes, aux fournisseurs et aux mendiants et colporteurs.

L'ascenseur est conçu pour le transport de personnes. Après l'usage, les portes doivent être soigneusement fermées.

ARTICLE 33. - CHAUFFAGE.

Le chauffage est installé pour pouvoir fonctionner au fuel léger. Tant qu'il le sera, il sera en état de fonctionner toute l'année. Si l'installation est modifiée pour fonctionner au charbon, la date de la mise en service est arrêtée par le gérant en fonction des circonstances et éventuellement appuyée par le conseil de gérance.

La participation aux frais du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

Durant la période de chauffage, les commandes de chauffage des locaux privés et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours au moins de cinq degrés au dessus de zéro.

ARTICLE 34. - FRAIS DE CHAUFFAGE.

Les frais de chauffage sont à concurrence de trente pour cent une charge commune.

Le solde des frais de chauffage ou septante pour cent est à répartir suivant les indications des compteurs de chaleur.

ARTICLE 35. - RAMONAGE DES CHEMINEES. - APPAREILS A COMBUSTION LENTE.

Les conduits de fumée doivent être ramonés par un funiste juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et les règlements en vigueur et, en tout cas, au moins une fois l'an.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que les combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

EAU. - GAZ.

ARTICLE 36. - EAU.

Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrites en commun par les propriétaires.

Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

ARTICLE 37. - GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent obligatoirement être rigides et métalliques.

ARTICLE 38. - CONSOMMATIONS PARTICULIERES: EAU, GAZ, ELECTRICITE.

La consommation individuelle du gaz, de l'eau et de l'électricité, ainsi que tous les frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 39. - SERVICE DE LA SALLE DE BAINS AFFECTEE AUX CHAMBRES DE BONNE.

Une salle de bains est mise à la disposition commune et exclusive des quatre chambres de bonne sises au rez-de-chaussée.

Les frais de chauffage, de nettoyage et d'entretien de même que ceux des réparations afférentes à cette salle de bains seront payés et

supportés par parts égales par chaque propriétaire ou occupant d'une chambre de bonne et pour autant que cette dernière serve de logement. La chambre de bonne qui sera affectée à une autre destination ne devra pas contribuer aux frais de la salle de bains, à condition que son usage ne soit plus nécessaire ou utile.

En cas de nécessité, le conseil de gérance établira un règlement spécial destiné à régir l'usage de cette salle de bains.

ARTICLE 40. - LESSIVE. - BUANDERIE.

Il est interdit de faire la lessive dans les locaux privatifs ; une buanderie étant aménagée à cet effet dans le premier sous-sol.

L'utilisation de cette buanderie, de même que la répartition des frais d'emploi, d'entretien et de réparation ou de renouvellement, feront l'objet d'un règlement spécial à arrêter par le conseil de gérance.

Ce même règlement arrêtera la quote-part des frais à concurrence de laquelle ils constitueront une charge commune, même pour les propriétaires ou occupants qui n'utiliseraient pas cette buanderie et ses installations.

ARTICLE 41. - PORTE D'ENTREE.

La porte d'entrée de l'immeuble doit être fermée immédiatement après le passage. Elle doit obligatoirement être fermée à clef entre 22 heures et 7 heures.

Les mendiants, collecteurs pour oeuvres et vendeurs en porte à porte ne sont pas admis dans l'immeuble. Les occupants de l'immeuble sont instamment priés de ne pas laisser entrer ceux-ci et de descendre au rez-de-chaussée s'ils désirent donner ou acheter.

ARTICLE 42. - POLICE. - VOIRIE.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront se conformer et satisfaire à toutes les charges des autorités supérieures de la ville, de police et de voirie.

CONCIERGE.

ARTICLE 43. - DESIGNATION ET CONGE.

Le concierge est choisi par le conseil de gérance qui fixe sa rémunération.

Il est engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si le conseil de gérance ou l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué de l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 44. - TRAVAUX DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- tenir en parfait état de propreté et d'entretien les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs, carrelages, vitres, portes, escaliers etc....

- assurer l'évacuation des ordures ménagères jusqu'à l'endroit où les services publics les prendront en charge.

Le cas échéant il débouchera le conduit du vide poubelle.

- fermer la porte d'entrée le soir à l'heure fixée, et assurer l'éclairage des parties communes suivant les nécessités.

- laisser et faire visiter les appartements qui sont mis en vente ou en location.

- entretenir les ascenseurs, vitres, etc...

- surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

- être constamment présent ou se faire éventuellement remplacer par une personne agréée par le gérant les jours ou heures qu'il désire prendre congé.

- recevoir et monter les paquets qui lui seront confiés ; et ceci au moins deux fois par jour.

Il ne devra cependant recevoir les plis ou colis présentés contre remboursement que pour autant que son destinataire ait préalablement constitué provision entre ses mains.

- surveiller le fonctionnement des installations de chauffage, d'eau chaude, des machines d'ascenseurs, pompes, le niveau du réservoir à combustible etc... et informer le gérant des défauts ou anomalies qu'il constaterait.

- en général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 45. - CLES DES COMMUNS.

Le concierge est dépositaire des clés des caves à compteurs. Ces clés seront tenues à disposition des occupants, même en cas d'absence éventuelle du concierge pour un motif d'extrême urgence.

ARTICLE 46. - CONTACTS AVEC LES OCCUPANTS.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant de l'immeuble, ceci sans préjudice de la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants ou visiteurs de l'immeuble.

SEPTIEME ROLE.

ARTICLE 47. - INTERDICTIONS.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives de l'immeuble.

Par exception, le premier concierge engagé devra procéder au premier nettoyage des appartements avant la première occupation de ceux-ci.

Si le concierge est marié, son conjoint comme ses enfants éventuels ne peuvent exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE 48. - SALAIRE, LOGEMENT.

Le salaire du concierge constitue une charge commune.

Il est logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté et dans les limites éventuellement stipulées dans son contrat d'engagement.

Il est avec sa famille, comme tout autre occupant, soumis au règlement d'ordre intérieur et il lui est notamment interdit d'abuser de sa situation et sous peine de révocation, de laisser entrer chez lui ou d'héberger des personnes étrangères à sa famille au sens strict du mot.

GERANCE.

ARTICLE 49. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs, comme prévu à l'article 27 du règlement général de copropriété.

Le gérant de l'immeuble assiste aux réunions du conseil de gérance. S'il n'est pas copropriétaire, il n'aura qu'une voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique, mais sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de carence d'un de ses membres, le conseil de gestion devra convoquer l'assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Il est dressé procès-verbal des décisions prises et ce procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 50. - GERANCE.

Il est fait appel, par les copropriétaires, aux services d'un gérant, copropriétaire ou non, élu par l'assemblée générale. Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre pour la tenue des écritures un secrétaire, dont les émoluments seront fixés par l'assemblée.

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

Par dérogation à ce qui précède, le premier gérant est la société anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", ayant son siège social à Bruxelles (5), Avenue Louise N° 193. Il est nommé pour un premier terme de dix ans.

ARTICLE 51. - MISSION DU GERANT.

Le gérant doit notamment :

- a) Veiller au nettoyage et bon entretien des parties communes ;
- b) Assurer le fonctionnement des services communs (ascenseur, chauffage central, etc...) ;
- c) Assurer les réparations et travaux ordonnés tant par le conseil de gérance que par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables ;
- d) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté ;
- e) Présenter ses comptes, comme prévu à l'article 36 du règlement de copropriété ;
- f) Assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit ;
- g) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale ;
- h) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des administrations publiques ou autres tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale et en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires dans l'intérêt commun ;
- i) Représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions.

HUITIEME ROLE.

ARTICLE 52. - POUVOIRS DU GERANT.

Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

ARTICLE 53. - PROVISIONS.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires lui permettant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit et le devoir de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale ; à défaut de paiement dans le délai prescrit, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant, contre sa quittance.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 54. - DETERMINATION.

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 sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses du chauffage.

ARTICLE 55. - MODIFICATION DE LA REPARTITION.

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

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 56. - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaire et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage d'un géomètre-expert immobilier ou d'un architecte à désigner par l'assemblée générale, ou à son défaut, par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

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

La sentence sera rendue dans les trente jours 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 présentes ou représentées.

ARTICLE 57.

Un exemplaire du règlement de copropriété et un exemplaire du règlement d'ordre intérieur devront être déposés dans la loge du concierge, - afin de pouvoir être communiqué sans déplacement à tous intéressés : copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

Un exemplaire des procès-verbaux des assemblées générales contenant les modifications tant du règlement général de copropriété que du règlement d'ordre intérieur devra également être déposé dans la loge du concierge, pour être tenu à la disposition des susdits intéressés.

MODIFICATIONS AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées que par une assemblée générale des copropriétaires se réunissant conformément au "REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE" et statuant à la majorité des deux / tiers des copropriétaires présents ou représentés.

Signé "ne varietur" par le Notaire et les représentants de la société anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", pour être annexé

NEUVIEME ET DERNIER ROLE.

à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jean-Marie GYSELINCK,
Notaire à Bruxelles.

BRUXELLES, le sept octobre mil neuf cent soixante-sept.

(Suivent les signatures).

Enregistré neuf rôles, deux renvois, à Woluwé-Saint-Pierre
3e bureau, le 11 octobre 1967, volume 17, folio 87, case 12.

Reçu : Cent cinquante francs.

Le Receveur, (signé) LELIEVRE.