

R E G L E M E N T G E N E R A L D E
C O P R O P R I E T E .

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DES IMMEUBLES.

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

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent 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 des immeubles.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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 des immeubles 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 détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie d'un de ces immeubles à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DES IMMEUBLES.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DES IMMEUBLES.

Chaque immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de cet immeuble, chacun pour une fraction idéale.

En outre, les parties privatives des trois immeubles auront une quotité indivise dans l'ensemble du terrain.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec leur cave et garages.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes pour les deux immeubles à appartements multiples, attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs et en sept/septièmes pour le complexe de garages.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments (appartements et garages) dont les immeubles sont constitués est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU indiquant les dénominations des parties privatives de chaque immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans leurs parties communes respectives.

A. IMMEUBLE RESIDENCE DES CYGNES.SOUS-SOL.

- Huit caves numérotées de un à huit.

- Quatre garages, portant les numéros un à quatre, avec chacun seize/millièmes des parties communes, soit ensemble soixante-quatre/millièmes des parties communes.

64/1.000èmes.

REZ-DE-CHAUSSEE.

- L'appartement côté gauche, dénommé A 1, avec cent vingt et un/millièmes des parties communes.

121/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé

Cygnes

B 1, avec cent dix/millièmes des parties communes.

110/1.000èmes.

PREMIER ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé A 2, avec cent vingt-trois/millièmes des parties communes.

123/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé B 2, avec cent douze/millièmes des parties communes.

112/1.000èmes.

DEUXIEME ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé A 3, avec cent vingt-trois/millièmes des parties communes.

123/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé B 3, avec cent douze/millièmes des parties communes.

112/1.000èmes.

TROISIEME ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé A 4, avec cent vingt-trois/millièmes des parties communes.

123/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé B 4, avec cent douze/millièmes des parties communes.

112/1.000èmes.

Ensemble : mille/millièmes.

1.000/1.000èmes.

B. IMMEUBLE RESIDENCE DES COLIBRIS.

SOUS-SOL.

- Huit caves numérotées de un à huit.

- Cinq garages, portant les numéros cinq à neuf, avec chacun seize/millièmes des parties communes, soit ensemble quatre-vingts/millièmes des parties communes.

80/1.000èmes.

REZ-DE-CHAUSSEE.

- L'appartement côté gauche, dénommé C 1 avec quatre-vingt-six/millièmes des parties communes.

86/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé D 1 avec cent quarante-quatre/millièmes des parties communes.

144/1.000èmes.

PREMIER ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé C 2, avec cent et dix/millièmes des parties communes.

110/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé D 2, avec cent et vingt/millièmes des parties communes.

120/1.000èmes.

DEUXIEME ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé C 3, avec cent et dix/millièmes des parties communes.

110/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé D 3, avec cent et vingt/millièmes des parties communes.

120/1.000èmes.

TROISIEME ETAGE.

- L'appartement côté gauche, dénommé C 4, avec cent et dix/millièmes des parties communes.

110/1.000èmes.

- L'appartement côté droit, dénommé D 4, avec cent et vingt /millièmes des parties communes.

120/1.000èmes.

Ensemble : mille/millièmes.

1.000/1.000èmes.

C. COMPLEXE DE SEPT GARAGES.

- Sept garages, portant les numéros dix à seize, avec chacun un/septième des parties communes, soit ensemble sept/septièmes.

7/7.000èmes.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respecti-

ves des appartements ou garages, notamment par suite de modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un des immeubles ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes (septièmes pour le complexe de garages), telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire Jacques Van Wetter, sur les indications de l'architecte; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement d'un immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par niveau et par immeuble.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de chaque immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- Les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, linteaux, etc..), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité tout-à-l'égout (~~sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif~~), grilles, soubassements.

Au niveau du sous-sol.

Les couloirs, la chaufferie, les locaux vide-poubelles, le local compteurs.

Dans chacun des immeubles, l'entrée, les halls communs, les escaliers avec leur cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa machinerie, les paliers des étages, les aérés, les gaines et les cheminées.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et de la distribution d'eau chaude (radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et, en général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et du garage (à l'exception des parties communes), et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur l'arrière, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et garages et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc..) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du garage, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement et du garage et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etcetera ...)

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, 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 aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus de deux appartements par niveau et par immeuble comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes de chaque immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de cet immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DES IMMEUBLES.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de chacun des immeubles, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes des garages, des fenêtres, des garde-corps, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONE SANS FIL - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs proprié-

taïres.

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CON-
TIGUS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité des immeubles ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise si le ou les communications dont question sont établies par le constructeur des immeubles, lors de la première vente.

SECTION II.

Service et administration des immeubles.

ARTICLE TREIZE - GERANTS - NOMINATION ET ATTRIBU-
TIONS.

Il est fait appel, par l'assemblée générale de chaque immeuble, aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de cet 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 (septièmes pour le complexe de garages) en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'

ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE SEIZE - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire de chaque immeuble séparément se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

de Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes (deux/septièmes pour le complexe de garages).

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

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés " Divers " à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX-NEUF -- REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée de chaque immeuble se compose de tous ses copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

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 cet immeuble un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement ou garage peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement ou garage qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie d'un des immeubles se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces

derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

L'assemblée générale de chaque immeuble séparément 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 appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes (septièmes pour le complexe de garages) ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT ET UN - BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes (septièmes pour le complexe de garages).

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le

cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes (septièmes pour le complexe de garages).

ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes (quatre/septièmes pour le complexe de garages).

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 valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes (septièmes pour le complexe de garages) représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de son immeuble.

SECTION III.Répartition des charges et recettes communes.A. Entretien et réparations.ARTICLE VINGT-HUIT - CONTRIBUTION.

Pour chacun des immeubles séparément les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant l'ascenseur, le chauffage, l'eau chaude et l'entretien.

ARTICLE VINGT-NEUF - FRAIS ASCENSEUR.

Dans chaque immeuble les frais d'entretien, de répa-

rations et de renouvellement de l'ascenseur, l'assurance pour l'emploi de l'ascenseur, sont répartis entre les copropriétaires des appartements du rez-de-chaussée, des premier, deuxième et troisième étages, chacun pour une part égale.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE ET UN - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-DEUX - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-TROIS - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes (deux/septièmes pour le complexe de garages).

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins sept cent cinquante/millièmes (cinq/septièmes pour le complexe de garages).

ARTICLE TRENTE-QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes,

cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou garage, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-CINQ - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-SIX - REPARTITION DES CHARGES.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-HUIT - RECETTES.

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

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.ARTICLE TRENTE-NEUF - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires d'un même immeuble par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz et le mazout, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN - EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.

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

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale de leur immeuble, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

En ce qui concerne chaque immeuble, des assurances

seront contractées par les soins du gérant, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver au personnel éventuellement en service ou provenir de l'état de leur bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de leur immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à leur immeuble.

Une assurance en responsabilité civile, sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble ou ses dépendances à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

Les montants de ces assurances sont fixés par chaque assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité avec l'article vingt-neuf.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SIX - MAJORITE.

Pour chaque immeuble individuellement il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - PROCES-VERBAUX.

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

En cas d'aliénation d'une partie d'un immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'in-

viter à en prendre connaissance.

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

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires de chaque immeuble, chacun contribuant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE-NEUF - ENTRETIEN CHEMINÉES.

Le gérant devra faire ramoner les cheminées, s'il en est fait usage, aux frais des propriétaires des appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, par un ramonneur-juré.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets ; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses derrière.

Les rideaux en façade de chaque immeuble devront être uniformes suivant un modèle déterminé par son assemblée générale.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - BOIS - CHARBON.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX.

Les occupants des immeubles sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans leur immeuble des

chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogé, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants des immeubles, devront toujours habiter les immeubles bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. télévision et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants des immeubles.

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement les immeubles en bon père

de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ECHANGES DE CAVES.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble dont elles font parties ; elle ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de cet immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de caves ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - CHARGES MUNICIPALES.

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

SECTION V.

Ascenseur.

ARTICLE SOIXANTE - USAGE.

Pour chacun des immeubles séparément l'usage de l'ascenseur sera réglementé par son assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans les immeu-

bles ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans les immeubles entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec son gérant pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX -- PUBLICITE.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS -- DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt

devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESTINATION GARAGES.

Les garages sont destinés à garer des véhicules de tous genres, voitures automobiles, motocyclettes, side-cars, vélos, camionnettes (maximum 2.000 kgs sur quatre roues).

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages :

- a) Ne peuvent faire sur la porte de leur garage et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque ; seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage.
- b) Ne peuvent procéder dans leur garage à aucune exposition ou vente publique de véhicule.
- c) Ne peuvent introduire dans leur garage qu'un bidon d'essence de dix litres au maximum, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.
- d) Doivent s'interdire l'usage d'appareils sonores spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huile et essence.
- e) Doivent maintenir libre tous dégagements et accès et n'y point abandonner leurs voitures.
- f) Doivent, de façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants des garages et appartements et se conformer en tout point au règlement d'ordre intérieur qui pourra être édicté à cette fin, soit par l'assemblée générale des copropriétaires, soit par la gérance.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - EXPLOITATION COMMERCIALE.

En aucun cas, les garages ne peuvent faire l'objet d'une exploitation de location à caractère commercial.

SECTION VII.

Chauffage central et service d'eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Comme il est dit à l'acte de base, le chauffage central et la distribution d'eau chaude se font en commun pour les deux immeubles à appartements multiples.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives des deux gérants de ces immeubles, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais des services du chauffage central et d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements des deux immeubles.

La quote-part de chaque immeuble prévue dans l'acte de base, dans l'entretien du local chaufferie, ainsi que dans l'entretien, les réparations et le renouvellement de l'installation et des canalisations du chauffage et de l'appareillage, est répartie entre les copropriétaires des appartements de chaque immeuble, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais de consommation tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires des appartements des deux immeubles suivant les indications fournies par les répartiteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privés et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit durant la période de chauffage.

En ce qui concerne la chaufferie, les propriétaires doivent se conformer aux prescriptions légales et notamment :

a) afin de permettre l'extinction de tout commencement d'incendie, les propriétaires doivent placer à proximité de la porte d'entrée de la chaufferie et à l'extérieur du local, une pelle et une réserve de sable sec d'une capacité de vingt litres ou appareils extincteurs à CO₂ de cinq kilogrammes à mousse ou à poudre.

b) l'étanchéité du tank à mazout est à vérifier par une épreuve hydraulique sous une pression de sept kilogrammes par centimètre carré. Cette épreuve est faite par la Société avant la mise en service. Cette épreuve sera renouvelée tous les quinze ans par les soins des propriétaires.

SECTION VIII.

Nettoyage des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - DESIGNATION ET CONGE FEMME D'OUVRAGE OU SOCIETE DE NETTOYAGE.

Pour chaque immeuble à appartements séparément son gérant engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes de chaque immeuble sont répartis entre les copropriétaires des appartements de cet immeuble (à l'exclusion des garages) au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance de chaque immeuble 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 générale,

ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - NOMINATION DU GERANT.

Chaque gérant est élu par l'assemblée générale de son immeuble ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et de tous autres appareillages communs.

Il surveille la femme d'ouvrage ou la société de nettoyage qu'il choisit ou congédie, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - ENTRETIEN GENERAL.

Chaque gérant veille au bon entretien général de

son immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes afférentes à son immeuble, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - COMPTES DU GERANT.

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

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - PROVISIONS.

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

Le montant de la provision est fixé 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 de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un 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.

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

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut des immeubles, 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, notamment concernant les dépenses de chauffage, d'eau chaude, d'ascenseur et de nettoyage.

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien des immeubles, le salaire des gérants, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcetera..

Les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - EAU - GAZ ET ELECTRICITE.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - MODIFICATIONS.

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

SECTION XI.

Dispositions générales.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires 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 prévu dans l'acte de base dressé par le Notaire, détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - DIVERS.

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

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément des immeubles ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans les immeubles.

Signé " ne varietur " par le Notaire et les représentants de la Société Anonyme " ENTREPRISES GENERALES VANONKELEN ", pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par

Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

Ixelles, le 29 avril 1964.

(suivent les signatures)

Enregistré dix-huit rôles, sans renvoi, à Ixelles,
3e Bureau, le 4 mai 1964, Vol. 35, fol. 81, case 14. Reçu :
cent francs. Le Receveur (signé) E.HANSEN.

ANNEXE II.