

REGLEMENT GENERAL LE COPROPRIETE

relatif à l'immeuble et au complexe de garages, érigés à Jette-Saint-Pierre, boulevard de Smet de Naeyer, 211

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

Article 1 - Par application de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet milneuf cent vingt quatre, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble et du complexe de garages, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble et du complexe de garages.

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 accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Article 2 - 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 du complexe de garages, 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 du droit de propriété ou de jouissance d'une partie des biens à leurs cessionnaires.

Article 3 - Le statut réel de l'immeuble et du complexe de garages, ainsi que le règlement d'ordre intérieur, forment ensemble le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4 - Le complexe immobilier est divisé en deux zones, la première comportant le terrain se trouvant à front du boulevard de Smet de Naeyer, 211, avec les constructions y érigées ; la seconde comportant le terrain situé derrière l'immeuble érigé à front du boulevard de Smet de Naeyer, 211, avec les constructions y érigées.

Ces propriétés sont délimitées conformément au plan qui demeurera annexé à l'acte de base, et comporte d'une part la zone A, sur laquelle est érigé l'immeuble sis boulevard de Smet de Naeyer, 211, et, d'autre part, la zone B, sur laquelle est érigé le complexe de garages.

Chacune des zones A et B, comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires dans cette zone, chacun pour une fraction de cette zone.

Les parties privatives comprennent :

Pour la zone A : un flat, treize appartements et les caves.

Pour la zone B : vingt garages.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées "éléments privatifs".

Article 5 - Les parties communes dans chacune des zones A et B, sont divisées en mille/millièmes, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6 - Voici le tableau indiquant la dénomination des parties privatives dans chacune des zones A et

B, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes de chacune des deux zones, étant entendu, en outre, que dans les assemblées générales des copropriétaires dont question ci-après, chaque propriétaire possèdera autant de voix qu'il a de millièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant dans l'une ou l'autre des zones A et B.

Z O N E A.

I - FLAT.

Le flat portant le numéro 2, sur le plan annexé à l'acte de base, et situé à gauche, en regardant la façade principale du boulevard, avec la cave numéro deux aux sous-sols : trente/millièmes. 30

II - APPARTEMENTS.

L'appartement du rez-de-chaussée, portant le numéro 1 sur le plan annexé à l'acte de base et situé à droite en regardant la façade principale du boulevard, avec la cave numéro un aux sous-sols : nonante huit/millièmes. 98

Les appartements de gauche en regardant la façade principale du boulevard, savoir :

au premier étage, l'appartement portant le numéro 5 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro cinq aux sous-sols : quatre vingt-quatre/millièmes. 84

au deuxième étage, l'appartement portant le numéro 6 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro huit aux sous-sols: quatre-vingt trois/millièmes. 83

au troisième étage, l'appartement portant le numéro 11, sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro onze aux sous-sols : quatre vingt trois/millièmes 83

au quatrième étage, l'appartement portant le numéro 14 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro quatorze aux sous-sols : quatre vingt trois/millièmes. 83

Les appartements de droite en regardant la façade principale du boulevard, savoir :

au premier étage, l'appartement portant le numéro 3 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro trois aux sous-sols quatre vingts/millièmes 80

au deuxième étage, l'appartement portant le numéro 6 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro six aux sous-sols : quatre vingts/millièmes 80

au troisième étage, l'appartement portant le numéro 9 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro neuf aux sous-sols : septante neuf/millièmes 79

au quatrième étage, l'appartement portant le numéro 12 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro douze aux sous-sols : septante neuf/millièmes 79

Les appartements centraux en regardant la façade principale du boulevard, savoir :

au premier étage, l'appartement portant le numéro 4 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro quatre aux sous-sols cinquante six/millièmes 56

au deuxième étage, l'appartement portant le numéro 7 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro sept aux sous-sols : cinquante six/millièmes 56

au troisième étage, l'appartement portant le numéro 10 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro dix aux sous-sols : cinquante quatre/millièmes 54

au quatrième étage, l'appartement portant le numéro 13 sur le plan annexé à l'acte de base, avec la cave numéro treize aux sous-sols : cinquante cinq/millièmes 55

Ensemble : mille/millièmes 1.000
=====

III - CAVES .

Il y a quatorze caves numérotées : 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 et 14.

Les caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes, distinctes de celles des appartements et flat dont elles sont une dépendance, ou dont le propriétaire fera l'acquisition.

IV - ENTREES - COUR.

La zone de recul, les entrées, notamment l'accès vers les garages par la servitude de passage, et la cour, sont parties communes. La jouissance en est commune à tous les copropriétaires ; il est toutefois interdit aux occupants de l'immeuble et du complexe de garages de jeter ou déposer des objets ou déchets quelconques tant dans les entrées que dans les couloirs et passage.

Z O N E B.

I - GARAGES.

- garage numéro 1 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 2 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 3 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 4 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 5 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 6 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 7 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 8 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 9 : cinquante quatre virgule deux/millièmes	54,2
- garage numéro 10: soixante virgule deux/millièmes	60,2

- garage numéro 11 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 12 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 13 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 14 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 15 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 16 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 17 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 18 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 19 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2
- garage numéro 20 : quarante neuf virgule deux/millièmes.	49,2

Ensemble : mille/millièmes 1.000,-

II - AIRE POUR MANOEUVRES ET SERVITUDE DE PASSAGE.

L'aire pour les manoeuvres se trouvant sur la zone B, est partie commune, la jouissance en est commune à tous les copropriétaires du complexe de garages érigés sur la zone B.

La jouissance de la servitude d'accès au boulevard de Smet de Naeyer, à travers la zone A, est également commune à tous les copropriétaires de l'ensemble des garages érigés sur la zone B, et à tous les copropriétaires de la zone A.

et celle de la cour se trouvant dans la zone A

Article 7 - Les choses communes de l'immeuble et du complexe de garages, sont définies dans l'acte de base. Ce sont, d'une manière générale, toutes les parties de l'immeuble ou du complexe de garages, qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Article 8 - Les choses communes de chacune des deux zones, ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes en dépendant.

Article 9 - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes et notamment : le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les portes de garages ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone).

Article 10 - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou du complexe de garages.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence, pour les parties communes et

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 d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par un plancher et plafond, et de les réunir par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Il est permis de réunir en un seul un ou plusieurs appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite, suivant un des types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir par étage, un plus grand nombre d'appartements que celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces faisant partie d'un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus, le nombre de quotités attachées aux appartements modifiés, sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble et du complexe de garages et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale ; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble et du complexe de garages.

Article 11 - Les travaux de modifications aux choses communes, ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires de

chacune des deux zones, s'il s'agit de modifications aux choses communes propres soit de la zone A, soit de la zone B, ou avec l'approbation de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires des deux zones, s'il s'agit de modifications à la servitude de passage.

Les décisions, dans chacun de ces cas, devront être prises à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 12 - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des biens érigés sur chacune des deux zones, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise dans les mêmes conditions et aux mêmes majorités que ci-dessus.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, flat, garages et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes intérieures et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13 - Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision, et en user suivant les règlements de police. L'immeuble étant équipé V.

Le téléphone peut être installé dans les flat et appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 14 - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit ci-dessus, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigües dont il serait également propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité

V.
d'une antenne collective pour la télévision, l'installation et l'emploi, par les copropriétaires, d'antennes d'émission radio et télévision pour leur compte personnel, est interdite.

de l'immeuble

Article 15 - L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE ET DU COMPLEXE DE GARAGES.

Article 16 - L'assemblée générale de l'ensemble des propriétaires des biens érigés tant sur la zone A que sur la zone B, fait appel aux services d'un gérant, choisi parmi les propriétaires ou en dehors.

Il pourra être rétribué suivant modalités à arrêter par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et du complexe de garages, et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 17 - Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions ; en cas d'égalité de voix, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 18 - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble et du complexe de garages, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Il y a lieu d'opérer ici une distinction.

S'il s'agit d'intérêts communs intéressant uniquement la zone A, il faut entendre par "assemblée générale" l'assemblée générale des copropriétaires de cette zone.

S'il s'agit d'intérêts communs intéressant uniquement les garages érigés sur la zone B, il faut entendre par "assemblée générale" l'assemblée générale des copropriétaires de cette zone.

Si, par contre, il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble de tous les copropriétaires, tant de la zone A que de la zone B; il faut entendre par ensemble des copropriétaires, l'ensemble des copropriétaires de ces

flat, appartements et garages. Dans ce dernier cas, chacun des copropriétaires disposera d'autant de voix qu'il possède de millièmes dans chacune des deux zones et, par conséquent, tous les calculs devront être établis, non pas sur base de mille/millièmes, mais sur base de deux mille/deux millièmes, chacun des copropriétaires conservant le même nombre de voix qu'il possède de millièmes soit dans la zone A, soit dans la zone B.

A titre d'exemple, le propriétaire de l'appartement numéro 1 disposera dans les assemblées générales communes de : nonante huit/deux-millièmes, et le propriétaire du garage numéro 1 disposera dans les assemblées générales communes de : quarante neuf virgule deux/deux-millièmes.

Article 19 - L'assemblée générale n'est valablement constituée :

- s'il s'agit de décisions à prendre concernant la zone A que si tous les copropriétaires de cette zone sont présents ou dûment convoqués,
- s'il s'agit de décisions à prendre concernant la zone B que si tous les copropriétaires de cette zone sont présents ou dûment convoqués,
- s'il s'agit de décisions à prendre concernant les zones A et B, que si tous les copropriétaires de ces zones sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 20 - 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.

Cette assemblée générale comportera une réunion commune de tous les copropriétaires des zones A et B, et également deux assemblées générales ne concernant, d'une part, que les propriétaires de la zone A et, d'autre part, que les propriétaires de la zone B.

La première aura éventuellement à son ordre du jour les propositions ayant trait à l'ensemble des deux zones, tandis que les deux assemblées générales relatives à la zone A, d'une part, et à la zone B, d'autre part, n'auront à connaître que les questions relatives à chacune de ces deux zones.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble, au moins vingt cinq pour cent des quotités indivises pour lesquelles l'assemblée à convoquer est compétente.

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

Article 21 - 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.

Article 22 - 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

par lettre simple.
10-12-75.

loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23 - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de voix possédées 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 et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'assemblée sinon par un autre propriétaire ou par le gérant, lequel aura, dans ce cas et en cette qualité, voix délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'assemblée, 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 ou du complexe de garages se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant pour assister aux assemblées et y voter pour le compte de la collectivité.

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

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint, et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire, même en l'absence d'un mandat écrit.

Article 24 - L'ensemble des copropriétaires de la

zone A, d'une part, et l'ensemble des copropriétaires de la zone B, d'autre part, désigneront chacun pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidente de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 25 - Le bureau de chacune des assemblées est composé du président, assisté de deux assesseurs et, à défaut, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de voix.

S'il s'agit d'une assemblée générale intéressant l'ensemble des zones A et B, le bureau sera composé de celui des présidents qui possède le plus grand nombre de voix et, en cas de parité, au plus âgé des deux présidents ; les assesseurs sont désignés dans chacune des deux zones A et B, suivant le même principe.

Article 26 - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et les assesseurs.

Article 27 - Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée par le présent statut et 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, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Article 28 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus

tard 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 voix représentées, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 29 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de chacune des assemblées générales ordinaires.

Semestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leurs comptes particuliers.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 30 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble ou du complexe de garages ; il peut en prendre copie, sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

Il est entendu que tout ce qui est dit ci-dessus au sujet des assemblées générales, est applicable qu'il s'agisse d'une assemblée générale globale des copropriétaires des zones A et B, ou qu'il s'agisse d'une assemblée générale intéressant uniquement, d'une part, les copropriétaires de la zone A et, d'autre part, les copropriétaires de la zone B.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A - ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article 31 - L'ensemble des copropriétaires de la zone B, contribuera, proportionnellement à la part de chacun des copropriétaires, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation, d'entretien et aux frais d'administration de la servitude de passage à travers la zone A,

donnant accès au boulevard de Smet de Naeyer.

D'autre part, chacun des copropriétaires de la zone A, contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes de l'ensemble de la zone A, à l'exception des dépenses relatives à l'ascenseur.

Il en est de même pour les copropriétaires de la zone B, qui contribueront proportionnellement chacun pour leur part, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes à l'ensemble de la zone B. Quant aux frais d'électricité V.

Article 32 - Le régime ci-dessus fixé par l'article 31, en ce qui concerne la zone A, pour la répartition des dépenses, souffrira une exception en ce qui concerne les dépenses d'entretien et d'utilisation en général de l'ascenseur.

Pour les dépenses d'entretien et d'utilisation de l'ascenseur, notamment la consommation de courant nécessaire, l'entretien, les assurances et toutes autres dépenses généralement quelconques, chacun des copropriétaires contribuera dans les proportions suivantes à ces dépenses :

L'appartement du rez-de-chaussée droit, numéro 1 : six/centièmes. 6

Le flat du rez-de-chaussée gauche, numéro 2, quatre/centièmes 4

L'appartement du premier étage droit, numéro 3 : six centimes. 6

L'appartement du premier étage milieu, numéro 4 : cinq/centièmes. 5

L'appartement du premier étage gauche, numéro 5 : six /centièmes. 6

L'appartement du deuxième étage droit, numéro 6 : huit/centièmes. 8

L'appartement du deuxième étage milieu, numéro 7 : six/centièmes 6

V. et d'eau communs aux deux zones, ils seront répartis savoir: quatre vingts par cent à charge de l'ensemble des propriétaires de la zone A, vingt par cent à charge de l'ensemble des propriétaires de la zone B.

L'appartement du deuxième étage gauche, nu- méro 8 : huit/centièmes	8
L'appartement du troisième étage droit, nu- méro 9 : neuf/centièmes	9
L'appartement du troisième étage milieu, nu- méro 10 : sept/centièmes	7
L'appartement du troisième étage gauche, nu- méro 11 : neuf /centièmes	9
L'appartement du quatrième étage droit, nu - méro 12 : neuf/centièmes.	9
L'appartement du quatrième étage milieu, nu- méro 13 : huit/centièmes.	8
L'appartement du quatrième étage gauche, nu- méro 14 : neuf/centièmes.	9
Ensemble : cent/centièmes.	100

Article 33 - Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories :

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

REPARATIONS URGENTES.

Article 34 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Article 35 - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux Asses- suers qui forment ainsi le conseil de gérance. Le con- seil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour or- donner les travaux de cette catégorie.

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

Article 36 - Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins

un/quart des voix et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 37 - Les copropriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux 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 quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef 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, 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.

B - IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.

Article 38 - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble et au complexe de garages ne soient établis directement par la pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble ou du complexe de garages, tels qu'ils sont établis par l'article six.

Article 39 - La responsabilité du fait de l'immeuble et du complexe de garages (article 1386 du Code Civil), et de façon générale toutes les charges de l'immeuble et du complexe de garages, 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 40 - Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

C - RECETTES.

Article 41 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article six.

SECTION IV.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

A - IMMEUBLE.

Article 42 - L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire 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, et pour V.

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 43 - Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44 - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 45 - 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 des copropriétaires de la zone sinistrée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. 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 46 - 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 recouvert par le gérant, à charge de tous les copropriétaires de la zone dans lequel le sinistre s'est produit, 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 sera acquis aux copropriétaires de la zone dans lequel le sinistre s'est produit, en proportion de leur part dans les parties communes.

b - si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires de la zone concernée, n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires du bien reconstruit, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décide-

rait la reconstruction de l'immeuble ou du complexe de garages, les copropriétaires de la zone concernée qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres copropriétaires, soit de la zone A soit de la zone B, ou à celui ou deux d'entre eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble ou le complexe de garages, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant, et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble ou le complexe de garages n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées, l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuellement, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 47 -

a - si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de re-

construction éventuelle.

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

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

B - ACCIDENTS.

Article 48 - 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 les soins du gérant, comme les autres dépenses communes, dans les proportions indiquées à l'article trente deux ci-dessus.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 49 - Il est arrêté entre les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant 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 gestion", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble et du complexe de garages, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 50 - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble ou du complexe de garages, 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 ou du complexe de garages, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

ENTRETIEN.

Article 51 - Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps, volets et portes de garages, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de chacune des deux zones, et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien interesse l'harmonie de l'immeuble ou du complexe de garages, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que les biens conservent leur aspect de soin et de bon entretien.

Article 52 - Les propriétaires de l'immeuble devront faire ramoner par un ramoneur juré, les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font l'usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II.

ORDRE INTERIEUR.

Article 53 - Les occupants ne pourront scier, fendre ni casser du bois dans l'immeuble. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 54 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements et la servitude de passage, devront être maintenus libres en tous

temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans l'immeuble, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 55 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures etc.

Article 56 - 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 57. - Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance ; 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, à la simple majorité des votants, 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 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 versée au fonds de réserve.

SECTION III.

CHAUFFAGE CENTRAL -

Article 58 - En ce qui concerne la zone A, le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation des copropriétaires 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 existent ou existeront ultérieurement, selon les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants de l'immeuble, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à concurrence de vingt pour cent, à titre de charge commune répartissable comme les autres charges communes de l'immeuble. C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indicateurs des compteurs de chaleur.

L'assemblée générale de l'immeuble pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée.

SECTION IV.

ASCENSEUR.

Article 59 - L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale de l'immeuble, à la majorité des voix, cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

A cet égard, il est interdit de faire usage de l'ascenseur pour les déménagements^{V.}, ni pour monter les voitures d'enfants, vélos ou autres objets encombrants ou pouvant en abîmer ou en griffer les parois ; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quatorze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

SECTION V.

GERANCE.

Article 60 - Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gé -

V.
(sauf indemnisation dont le montant sera fixé par l'assemblée générale)

rant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles ; se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage la voix du Président sera prépondérante.

Article 61 - Le gérant sera élu par l'assemblée générale des copropriétaires des zones A et B, qui pourra le choisir parmi les propriétaires ou dehors d'eux ; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée et constitueront une dépense commune répartissable comme suit : vingt pour cent à V.

Article 62 - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et des services communs en général, d'ordonner éventuellement les réparations et travaux urgents et ceux qui seront décidés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Article 63 - Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires, le montant des recettes et des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 64 - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble et du complexe de garages.

Article 65 - Le gérant instruit, vis-à-vis des tiers, des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes ; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

V.
charge des copropriétaires de la zone B, le surplus ou quatre vingt/ pour cent à charge des copropriétaires de la zone A, et payable par chacun en fonction du nombre de millièmes lui attribués dans chaque zone.

Si la fonction de gérant était rémunérée, les frais en résultant seraient répartis sur les mêmes bases que celles reprises ci-dessus.

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

Article 66 - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente semestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes de l'immeuble ou du complexe de garages. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée de chacune des deux zones.

L'assemblée générale de chacune des deux zones fixera éventuellement 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 leur utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par les assemblées générales.

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

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 des copropriétaires soit de la zone A soit de la zone B, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires de la zone concernée, seront tenus de fournir chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des

-----services communs, à la bonne administration de l'immeuble et du complexe de garages, et à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui même les loyers à concurrence 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 67 - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VI.

CHARGES COMMUNES.

Article 68 - Les frais d'entretien et de réparations de l'accès constituant la servitude de passage à travers l'immeuble de la zone A, seront supportés par les copropriétaires de la zone A comme indiqué à l'acte de base.

Quant aux charges d'entretien et de réparation des choses communes soit à la zone A, soit à la zone B, elles seront supportées par les propriétaires de l'une ou l'autre zone, dans la proportion de leurs parts dans les parts communes indiquées à l'article six. Elles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les services communs, l'entretien des locaux communs, le salaire de toute personne au service de l'immeuble ou du complexe de garages, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ou du complexe de garages, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire^V, les frais de bureau etc., les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant du ventilateur de la chaufferie etc.

V. (en ce qui concerne ces derniers frais et ceux communs aux deux zones comme indiqué à l'article 61 ci-dessus)

Article 69 - Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 70 - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION VII.

MORALITE - TRANQUILLITE

Article 71 - Les propriétaires, leurs locataires, les domestiques et tous occupants de l'immeuble ou du complexe de garages, devront toujours habiter les biens bourgeoisement et honnêtement et en jouir selon la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens 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 les appareils de téléphonie sans fil ou de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus 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.

A cet égard il est stipulé qu'il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble et dans le complexe de garages:

a - aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral,

b - aucun commerce nécessitant exposition ou débâlage extérieur. Aucun métier, aucune industrie quelconque occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur, les émanations ou d'une autre manière.

c - aucune pension de famille, hôtel meublé, restaurant ou débit de boissons.

d - aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage

femme prenant des pensionnaires, clinique, ou profession similaire, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

e - les appartements pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce ou autres professions similaires, et bureaux commerciaux ; rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires et usufructiers, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter les lieux 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 leur seraient reprochés.

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

Article 72 - Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou flat de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants d'un appartement ou flat de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux, ainsi qu'il est prévu à l'acte de base.

Article 73 - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville de police ou de voirie.

Article 74 - 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.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble ou dans les garages, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, le monte charges, s'il y en a, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

SECTION VIII.

ASPECT - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 75 - Les copropriétaires de l'immeuble et leurs occupants, ne pourront mettre aux fenêtres, et sur les balcons ou dans les zones de recul ou cour, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets, le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Article 76 - Il ne peut être exercé dans l'immeuble ou le complexe de garages, aucun commerce de détail nécessitant exposition ou déballage extérieur.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou bureaux commerciaux ; les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Un garage est destiné à garer une voiture automobile servant au transport de personnes, des motocyclettes avec ou sans side-car, des scooters, vélomoteurs, bicyclettes, voitures d'enfants.

Un garage peut aussi servir de réserve à un occupant d'un appartement ou flat de l'immeuble érigé sur la zone A, qui pourra y déposer des effets mobiliers, meubles et provisions lui appartenant, à l'exclusion cependant de tout dépôt de marchandises inflammables, explosives, insalubres ou susceptibles de répandre de mauvaises odeurs.

L'occupant d'un appartement érigé sur la zone A pourra y garer une camionnette légère lui appartenant.

Article 77 - 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 appartements une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant.

A la porte d'entrée il sera permis d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de son appartement.

) Dans l'entrée, chacun dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe, ces inscriptions doivent être d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

Article 78 - Il ne pourra être établi dans l'immeuble ou dans le complexe de garages, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront avoir que le carburant se trouvant dans le réservoir de leur voiture. Ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, le laisser répandre de la fumée ou de l'huile. Il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.

La rentrée des autos la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

SECTION IX.

GARDE D'IMMEUBLE (ci-après dénommé concierge).

Article 79 - Un concierge sera choisi par l'assem-

blée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge sera engagé et payé au mois par les soins du gérant, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 80 - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs, cour, zone de recul, servitude de passage et aire de manoeuvres.
2. évacuer les ordures ménagères.
3. recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
4. fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.
5. Laisser et faire visiter les appartements ou garages à vendre ou à louer.
6. Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude.
7. Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.
8. surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
9. en général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 81 - Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs des propriétaires d'appartements et flat de la zone A.

Son éclairage sera, à raison de deux cents francs a par mois, à frais communs des mêmes propriétaires de la zone A.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale des zones A et B et constituera une charge commune à ces deux zones, répartissable entre elles conformément aux articles 6 et 18 ci-dessus.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Article 82 - Le gérant sera tenu de congédier le

concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION X.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 83 - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble et du complexe du garages, et au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par la Président du Tribunal de première instance de Bruxelles.

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, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire Serge Collon-Windelinckx à Etterbeek.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble, le complexe de garages ou une partie quelconque de ceux-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra, ou bien être

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

Signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base du