

Chapitre VIII

Ce cahier des charges est accepté par le Maître de l'ouvrage et forme un seul tout indivisible avec les autres conventions entre parties.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

Chapitre I

EXPOSE

Article premier.- Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2.- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles de cette nature, ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis à vis des tiers que des copropriétaires;
- b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Chapitre 2.

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3.- L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4.- La priorité se composera d'un sous-sol, rez de chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5.- Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composeront d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Article 6.- La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi que la charte de l'immeuble.

Article 7.- Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8.- Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble,

mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Sur tout en cas d'installation d'un feu ouvert, le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

Article 9. - Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardinets et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez de chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les autres propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers,

les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes, et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

Article 10. - Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont ou deviendront propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisés en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Article 11. - Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeubles néanmoins il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est à dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation.

Les locaux du rez de chaussée et des sous-sols peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.

b) d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations.

- c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur.
 - d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets persiennes et garde-corps;
 - e) de faire aucun travail quel qu'il soit au gros oeuvre de l'immeuble;
 - f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;
 - g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires, sauf reconstitution et observance du plan original;
 - h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points, au présent règlement.
 - i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit;
- Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale.
- j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant;
 - k) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage pour autant que la moitié au moins des copropriétaires représentant deux tiers des quotités, le demande.

Chacune des parties désignera dans ce cas son arbitre, lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'adjoindre un troisième arbitre chargé de les départager. A défaut d'

Dix-septième rôle.

accord entre eux sur cette désignation, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si l'une des deux parties soumise par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation endéans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

Article 12. - Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Article 13. - Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer audit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14. - L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 15.- Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

Article 16.- L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs dans la ville.

Article 17.- Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 18.- L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic mais par un des propriétaires présents, et à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19.- Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée. Les procurations doivent spécialement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Article 20.- L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans avoir égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y ait au moins trois.

Article 21.- L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits et obligations se rapportant au bien immobilier:

- 1° sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires;
- 2° sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement et/ou l'acte de base.

Les délibérations sur tous les points dans le présent article, ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de 75% du nombre des quotités présentes ou représentées qui prennent part au vote. La délibération sera, par après établie par acte notarié.

Article 22.- L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-dessus.

Dans tous les cas prévus sous les lettres A) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des ~~autres~~ trois-quarts de voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, il suffit de la majorité prévue ci-après :

2°-a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appar-tements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;

b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se pro-duirait;

c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration;

d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration;

e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

3° Sur les actions en justice à intenter au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Sauf ce qu'il est dit ci-devant concernant l'article 11 lettre a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au 2° et 3° du présent article, les délibérations pourront être prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Article 23. - L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.

Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divises, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir, et, faute d'accord au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite, se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Article 24. - L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation prévues à l'article 46 ci-après.

Article 25. - Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par l'assemblée.

Chapitre 3

ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

1. Administration

Article 26. - L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2 tout ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs

droits respectifs d'occupation;

e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27.-

L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est salarié ou non, suivant décision de l'assemblée.

Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Article 28.-

Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Article 29.-

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 30.- L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans

le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, ensemble ou séparément.

CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES
COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31.-

Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des compte, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque propriétaire. A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après;
- h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles

mêmes , la ventilation entre les copropriétaires de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble.

- i) le salaire du syndic, s'il y a droit;
- j) d'une façon générale , toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre, service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre;
- k) toutes les réparations , ~~toutes~~ qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3^{ci-après}, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts primes d'assurances, exécution de travaux etc.; le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement, le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité , un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques-postaux.

Tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ce compte.

Dès que 25% des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux , comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc.. seront à charge de tous les propriétaires en ~~part~~ proportion de leurs quotités respectives.

En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier générale des charges est d'application.

Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé

en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, en différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date que 25% des quotités du dernier bloc ou partie érigé seront prises en possession.

Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25% des quotités de ce bloc et/ou partie auquel elle se rapporte seront prises en possession.

Article 32. - Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez de chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurance, renouvellements, amortissements etc... pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

3. Réparations

Article 33. - Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories:

a) réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux du gaz, de l'électricité, du chauffage; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne;

b) réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence; ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la simple majorité des voix

Article 34. - Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1er juillet au 30 septembre de chaque année.

4. Entretien

Article 35.-Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis , garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même , en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

5. Assurances

Article 36.-L'assurance de toutes les parties ~~parties~~ communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie , la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie , à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire; mais celui-ci devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera faite :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Vingt-deuxième rôle

Article 37.- Si lors de la vente d'appartements, l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises Amelinckx, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes pour le terme prévu dans les contrats.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38.- Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39.- En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurance soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux;

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à

reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Article 40.-Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6. Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Article 41.-Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des "répartiteurs de chaleur" ou "compteurs de chaleur" placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez de chaussée, au-dessus de caves et/ou garages non chauffés etc... Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

Usage de l'ascenseur.

Article 42.-

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- 1° - aux occupants de l'immeuble.
- 2° - à leurs visiteurs.
- 3° - aux domestiques des précédents lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43.-

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44.- Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-charge des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ces instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement etc..

Concierge

Article 45.- Le ou la concierge est d'abord engagé par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé par les Entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de possession d'environ 25% des appartements. A partir de ce moment il est pris en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et ~~paquets~~ paquets destinés

à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires, il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

Police Intérieure de l'immeuble.

Article 46..- D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble ; bruits, odeurs etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

- 1°- Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel, ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers.
- 2°- Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble.
- 3°- De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
- 4°- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion de perroquets.
- 5°- Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs.
- 6°- Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est à dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou moeurs;
- 7°- Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire toutes les obligations résultant du présent règlement.

Chapitre V.

Vingt-quatrième rôle

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

Article 47.-Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 48.- Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.

Chapitre VI.

Article 49.-

1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement, il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société à indiquer par les Entreprises Amelinckx et cela pendant un terme de dix ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autre toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances etc ... concernant la dite gestion de l'immeuble.

2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis a été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25% des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de co-proprétaire et constituera le point de départ de l'obligation des co-proprétaires concernant les charges communes.

La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.

Paraphé " ne varietur"

Enregistré à Bruxelles A.A. et A.S.S.P. le vingt-sept juillet 1900 soixante-deux. Volume 1048 Folio 12. Case 17. Neuf rôles. Sans renvoi. Reçu cent francs.

Le Receveur (signé) Loyest.

POUR EXPEDITION CONFORME