

Toutefois, sauf nécessité, les propriétaires ne seront pas tenus d'accepter exécution de ces travaux durant la période du quinze juillet au quinze septembre. Il sera aussi tenu compte dans toute la mesure du possible, d'empêchements dus à des événements de caractère particulier. (maladie grave d'un occupant, solennité familiale etc.....). Les frais en seront supportés par chaque propriétaire ainsi qu'il est dit à l'article vingt-huit.

Article 31. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront repartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs trois millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 32. - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 33. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 34. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article 35. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquies en principe à chaque propriétaire dans la proportion des trois-millièmes qu'il possède dans les parties communes.

Section IV. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Article 36. - L'assurance tant de choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs 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.

Les premières assurances seront contractées par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISES GENERALES DE TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES "TERRABATIM" et les proprié-

taires subséquents lui rembourseront les primes comme dit ci-dessus. Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 37. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 38. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

Article 39. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de celui-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts 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 n'en décide autrement, à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix (les 3/4 des trois-millièmes et si la compagnie d'assurance l'admet.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires 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 versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assem-

blée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui, en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part 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 payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble 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 éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 40. - a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourraient être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 41. - 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 uniquement à charge des copropriétaires des appartements.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires intéressés dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Les premières assurances seront contractées par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "TERRABATIM", susdite.

Une assurance sera également contractée dans les mêmes conditions pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires pour tout dommage pouvant résulter du fait de l'immeuble, aux copropriétaires ou aux tiers. Elle sera supportée par tous les copropriétaires dans la proportion dans leurs quotités dans les parties communes.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 42. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Ce livre de gérance devra être communiqué immédiatement par le gérant à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants droit, à première demande de ces derniers. En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses successeurs et ayants-droit.

Section 1. - ENTRETIEN.

Article 43. - Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets ainsi que ceux aux cages d'escaliers devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

En ce qui concerne les peintures extérieures des portes d'entrée de chacun des appartements et garages, les propriétaires devront au préalable en demander l'assentiment du gérant de l'immeuble.

Article 44. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

Section II.- ASPECT.

Article 45.- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; le séchage intermittent de linge est autorisé sur les balcons en façade postérieure. Les rideaux seront de modèles et teintes uniformes pour tous les appartements.

Section III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 46.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 47.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

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

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles sauf en cas de réparation ou d'entretien.

Article 48.- Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que : brassage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc.

Article 49.- 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 50.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société Protectrice des Animaux.

Section IV.- MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 51.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

musique

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quelque soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 52. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui lui seraient reprochés.

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

Article 53. - Les caves et les garages ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; les caves ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble; propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article 54. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V. - ASCENSEURS.

Article 55. - L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix; cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Section VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 56. - Il ne peut être exercé, dans l'immeuble, aucun commerce.

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

Article 57. - 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 de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

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

Article 58. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves 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 combustible se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture ils ne pourront faire fonctionner leurs moteurs bruyamment, les laisser répandre de la fumée et de l'huile, il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs. Toutefois un bidon de dix litres d'essence sera toléré dans le garage.

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

Article 59. - En cas de location, le preneur devra faire assurer les objets mobiliers qui se trouvent entreposés dans les locaux donnés en location contre les risques d'incendie les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à

*En cas
location*

ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

Section VII.- NETTOYAGE DES LIEUX COMMUNS.

Article 60.- Le nettoyage des lieux communs et l'évacuation des immondices seront effectués par le concierge. Le concierge sera nommé par le gérant. Les appointements mensuels du concierge seront de quatre mille francs. Les cotisations sociales seront à charge des co-propriétaires ainsi que les consommations d'électricité et d'eau. Les frais de chauffage seront supportés par le concierge.

Section VIII.- GERANCE.

Article 61.- La gérance de l'immeuble est confiée ainsi qu'il est dit à l'article 13 qui précède, à un gérant. Ses émoluments sont fixés à cent francs par appartement et par mois. Ces émoluments sont liés à l'index.

Article 62.- Outre les attributions particulières déterminées ci-avant, le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale, et veille à l'observation du règlement de copropriété. Il a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée. Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le gérant veillera également au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, *canalisations*, etc.

Article 63.- Le gérant instruit des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même les mesures conservatoires.

Article 64.- Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Le montant de cette provision sera éventuellement diminué ou majoré par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera s'il y a lieu, 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 ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation de l'assemblée bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs, par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord de l'assemblée mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de services communs et à leur bonne administration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Article 65.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

Section IX.- CHARGES COMMUNES.

Article 66.- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes. Les dites charges comprennent notamment les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et le remplacement du mobilier commun, les frais de nettoyage des parties communes et les frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, salaire du gérant, les frais de bureau, les

frais d'éclairage des parties communes, etc. etc. etc.

Article 67.- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 68.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Section X.- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 69.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal 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, sont soumises aux tribunaux compétents. Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, sera transcrit en entier avec l'acte de base auquel il sera annexé, lequel sera dressé par le notaire Jules Maenaut à Bruxelles. Il en sera délivré copie ou expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

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 ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous 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 d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront. Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération Bruxelloise. Faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" par