

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUT RUEL ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES EN VOIE DE CONSTRUCTION A GANSHOREN, AVENUE CHARLES QUENT OU IL PORTRA LE NUMERO 182, ET DENOMME " RESIDENCE LE JAI GLON ".

Sommaire :

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUT DE L'IMMEUBLE :
Chapitre I. - Propriété privative et copropriété indivise.

Section I. - Parties privatives.

Section II. - Parties communes.

Chapitre III. - Service et administration de l'immeuble.

Chapitre III. - Charges communes et recettes communes.

Chapitre IV. - Réparations et travaux.

Chapitre V. - Assurances.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Chapitre I. - Entretien.

Chapitre II. - Esthétique.

Chapitre III. - Ordre intérieur.

Chapitre IV. - Moralité et tranquillité.

Chapitre V. - Baux.

Chapitre VI. - Ascenseur.

Chapitre VII. - Destination des locaux.

Chapitre VIII. - Service de nettoyage.

Chapitre IX. - Gérance.

DISPOSITIONS GENERALES.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUT DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre copropriétaires de l'immeuble dans leur rapport de voisinage et de copropriété, il a été établi ainsi q

suit, les clauses et conditions du règlement de copropriété, déterminant les droits et les obligations des dits propriétaires ou autres ayants droit, auxquelles tous seront tenus de se conformer.

CHAPITRE I. - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE.

Article 1. - Principe.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Article 2. - Renonciation à l'accession.

Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire;

1) à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2) aux quotités du même appartement afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre créveux, moyennant la cession conjointe des droits des autres.

SECTION I. - DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 3. - Principe.

Les parties privatives seront dénommées "appartement dans le présent règlement.

Ce terme englobe les appartements proprement dits et les caves, et de façon générale, tous les locaux considérés

comme privatives et dont la nomenclature et la dénomination exacte sont reprises à l'acte de base. Il existe six appartements dont un au rez-de-chaussé et un à chacun des cinq étages.

Article 4. - Etendue de la propriété privée.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou revêtement du sol à l'exclusion du hourdis ou des poutres et solins qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes; la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre eux les appartements et les parties communes, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur; les fenêtres sur rues, jardins et cours, avec volets et gardes corps, les parties vitrées à l'appartement, les portes et fenêtres, les portes palières; les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, les armoires - la décoration intérieure des murs et plafond en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif du propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces logaux, mais sert à un même usage exclusif - par exemple compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone.

Article 5. - Droits sur les choses privées.

A) Parties privatives proprement dites.

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises mais soit sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres locaux des propriétaires.

2. - Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modifications aux choses communes sauf à se conformer au paragraphe suivant.

3. - Lorsque les propriétaires des locaux contigus à un même ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger ou de vendre entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

B. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quart des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que la part des travaux seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter ces travaux, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique".

C. Style et harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers - des fenêtres des balcons - de toutes les parties visibles de l'extérieur et des parties communes, et cela même en ce qui concerne la peinture.

D. Persiennes. - T.S.F. - Téléphone. - Télévision.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

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

Les fils, antennes, etc... ne pourront jamais s'élever contre les façades sur rue ou jardin.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre qui sera de caractère privé.

SECTION II. - PARTIES COMMUNES.

Article 6. - Parties communes.

Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements et garages dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement; elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

Article 7. - Etendue de la partie commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, la moitié des murs pignons vers les propriétés voisines. Les gros murs de façade et autres gros murs portant l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres et solins soutenant le plancher ou revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades, mais non les gardes corps de balcons, les terrasses persiennes ou volets.

Les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau - gaz - électricité) sauf toutefois la partie de ces canalisations qui pourraient servir à l'usage exclusif de l'un des propriétaires et se trouverait à l'intérieur de son appartement - les portes d'entrée de l'immeuble

de chaussée - l'entrée, le hall, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves - la descente vers les caves, l'ascenseur, l'aéra, les locaux pour les compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité, la toiture-terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes d'eau. En un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas

affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et à l'usage, plus amplement décrits dans l'acte de base.

A. Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées à l'acte de base.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes; ce sont les locaux de dépendance rattachés à un autre élément privatif.

B. - Partage - Droits réels.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, leur partage ne pourra jamais être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

CHAPITRE II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMÉUBLE.

Article 8. - Assemblée générale des copropriétaires.
L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine

maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 9. - Gérant.

Le gérant de l'immeuble sera désigné par l'Assemblée générale qui décidera de ses émoluments éventuels.

Il est chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est défaillant ou absent, ou non institué le propriétaire du plus grand nombre de millièmes remplira les fonctions en cas d'égalité de droits, la fonction est d'usage au plus âgé.

Article 10. - Constitution de l'assemblée.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues ci-après.

L'assemblée régulièrement constituée oblige par ses délibérations et décisions l'ensemble des copropriétaires sur les points qui seraient inscrits à l'ordre du jour.

Article 11. - Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale statuaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

En dehors de cette réunion annuelle 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 tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers de l'ensemble des quotités, dans les parties communes. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée pourra être convoquée par l'un des copropriétaires, dûment mandaté par tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions ci-dessus indiquées.

Article 12. - Convocations.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; éventuellement la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Article 13. - Ordre du jour.

Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris au sujet de ces questions en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 14. - Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Le gérant y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Toutefois, s'il avait mandat d'un copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant surtout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place, sauf le gérant.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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 se trouve appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, soit à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives et l'obligation d'écrire un seul d'entre eux, comme représentant

intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire au présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du groupe ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes.

Les décisions relatives aux travaux de peinture de l'immeuble exigent une majorité des trois-quarts des voix.

Article 19. - Nombre de voix.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Article 20. - Validité des délibérations.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus des trois-quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours au moins et huit jours francs au plus, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 21. - Approbation des comptes du gérant.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 22. - Registre des délibérations - Extraits.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire-gérant et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même de toutes autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre seront signés par le gérant.

CHAPITRE III. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 23. - Principe.

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et un compteur particulier d'eau et d'électricité pour les parties communes de l'immeuble proprement dit.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble dans la proportion de --- liées aux comp- leur participation aux choses communes. Les caves sont relay- teurs particu- liers de l'appartement aux quelles elles sont rattachées. renvoi approu- vé. --- Article 24. - Contribution aux charges communes. Normalement toutes les charges d'entretien et de con- sommation des choses communes pour les appartements sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base pour les dits appartements.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles prévues pour l'ascenseur ci-après, l'eau le gaz et l'électricité comme dit ci-avant.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

L'assemblée générale peut à tout moment défaire à la majorité des trois/quarts des voix le placement ou suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (= eau = gaz = électricité), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

Article 25. - Composition.

Les charges communes comprennent notamment :

1. - L'électricité et l'eau de la Ville pour le service des parties communes.

2. - Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage.

3. - La rétribution du gérant et les honoraires de l'ar-

chiteote de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.

4. - Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

5. - Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.

6. - Les frais d'achat des divers ustensiles nécessaire pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 26. - Ascenseur.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur le compteur particulier des parties communes, la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions suivantes :

Rez-de-chaussée : un/vingt et unième 1/21

Premier étage : deux/vingt et unième. 2/21

Deuxième étage : trois/vingt et unième. 3/21

Troisième étage : quatre/vingt et unième. 4/21

Quatrième étage : cinq/vingt et unième. 5/21

Cinquième étage : six/vingt et unième. 6/21

Il en est de même pour les frais de remplacement des câbles et des patins de freins, fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile y relative, à l'exception des grosses réparations et du remplacement de l'ascenseur et de ses éléments combinés.

Article 27. - Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient

établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les co-propriétaires suivant les quotités établies à l'acte de base.

Article 28. - Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble, (article 1386 du Code Civil,) 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 propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 29. - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 30. - Recette.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes ou des appartements, celles-ci seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

CHAPITRE IV. REPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 31. - Principe.

Les réparations et travaux aux parties communes seront supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes.

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

Article 32. - Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, etc... le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 33. - Réparations indispensables mais non urgentes.

Une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 34. - Réparations non indispensables et travaux entraînant un complément d'agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux de réparations aux appartements devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quart des sixièmes attribués aux appartements de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des neuf/dixièmes des sixièmes des voix attribuées aux appartements.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires représentant les trois/quarts des voix des appartements de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

La décision tendant à l'établissement du chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarts des voix des appartements de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article 35. - Modalités.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves, pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra pas être demandé du premier juillet au premier octobre de l'année.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant l'agglomération bruxelloise dont l'adresse sera communiquée au gérant.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité, du fait de réparations aux choses communes qui seraient décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

CHAPITRE V. - ASSURANCES.

Article 36. - Principe.

L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes sera faite à une compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz et éventuellement le mazout, et les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosions, et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur pour

une durée de dix ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux copropriétaires ou au gérant éventuel, que tous les appartements sont effectivement achevés, à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payés par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la police d'assurance couvrant les risques d'incendie des bâtiments souscrite par l'entrepreneur.

Les autres assurances afférentes à l'immeuble seront souscrites exclusivement auprès de la même compagnie, à l'initiative du gérant, qui aura tous pouvoirs à cette fin, à l'exclusion de l'établissement du montant de l'assurance qui devra être établi par l'assemblée générale.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité en mains du gérant.

Celui-ci réglera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances ou polices et de signer les pièces nécessaires.

Le gérant pourra être autorisé par l'assemblée, à signer valablement ces pièces en lieu et place des copropriétaires.

Article 37. - Police.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire de pièces.

Article 38. - Surprime.

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 la charge exclusive de ce dernier.

Article 39. - Sinistres.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront déposées en banque ou ailleurs suivant instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article 40. - Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit

A. - Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité à la révision en état des locaux 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 pour le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la re-

construction, d'une plus value de son bien et ce jusqu'à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excedent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. - Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les 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 la délibération 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 les dits délais.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part, à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert

ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal, de la façon ci-dessus indiquée.

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

Si au contraire l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la liquidation éventuelle, seront éventuellement partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

Article 41. - Dérogations.

A) - Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils

en disposeront en toute liberté.

Article 42. - Mobiliers - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques communs.

Article 43. - Assurances - responsabilité.

Des assurances seront contractées par les soins du gérant, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme de ménage ou à un délégué de la firme chargée du nettoyage, ou provenir de l'état du bâtiment, ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

En outre, une assurance sera contractée par les soins du Gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les montants et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité avec l'article 26.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 44. Généralités.

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 en outre, insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance tenu par le gérant qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Le duplicata de ce livre de gérance devra être déposé dans un local à désigner par le gérant, et être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires usufruitiers et ayants-droit. Ce local devra se trouver dans l'agglomération bruxelloise.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la parti 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, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

CHAPITRE I. Entretien

Article 45. Peinture.

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, gardes-corps et portes extérieures,

rières et les peintures des parties communes devront être effectuées 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 l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 46. - Ramonage.

Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêle et fourneaux éventuels, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage par un ramoneur juré.

Ils devront en justifier au gérant.

CHAPITRE II. - ESTHETIQUE

Article 47. - Aspect.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres en façade principale, ni enseignes, ni réclames, ni linges ni autres objets quelconques.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons des loques, des vêtements ou sous-vêtements sur les diverses terrasses se trouvant en façade. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabeaux, des seaux, et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

Les rideaux placés aux fenêtres des façades à rue, seront en voile suisse de teinte naturelle flous de toute la

largeur et la hauteur des fenêtres et des portes-fenêtres e auront un large ourlet à la base.

Le placement d'un garde-manger est autorisé uniquement sur les terrasses vers la façade arrière.

CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 48. - Divers. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la nave personnelle

Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en principe aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets, s'il en existe.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus dans les parties communes.

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

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble de tuyaux d'aménée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, sans être accompagné du gérant.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clé.

Article 49. - Animaux.

Les copropriétaires, les locataires et occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance, que des chiens, des chats, et des oiseaux, tous ces animaux devant être de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était 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, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte serait 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.

Article 50. - Modifications.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

CHAPITRE IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 51. - Occupation en bon père de famille.

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

Les copropriétaires 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, de leurs domestiques

ques ou gens de service, de leurs locataires ou visiteurs.
Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Mais les occupant qui les font fonctionner, sont tenus d'éviter formellement de dévier 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.

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.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Il ne pourra jamais être loué de chambre/appartements garnis.

CHAPITRE V. - BAUX.

Article 52. - Location.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon pôle de famille le tout conformé

/ ou pied à terre. ne pourra jamais être loué de chambre/appartements garnis.
renvoi approuvé.

ment 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.

CHAPITRE VI. - ASCENSEUR.

Article 53. - Usage.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Les charges seront réparties de la manière indiquée ci-avant.

CHAPITRE VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 54. - Professions.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque, ni tenu de clinique. Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession libérale est autorisé (docteur, avocat, notaire, géomètre, architecte, comptable etc...) à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation; les appartements ne peuvent être transformés en bureaux ou cabinets de consultation sans logement. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes. Les médecins exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

Article 55. - Publicité.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et de dimensions admises par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée, il sera permis d'établir des plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visite, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est assuré de l'immeuble

Art. 57. - La toiture autorisé dans les conditions ci-dessous arrêtées. Chacun des appartements disposera d'une boîte aux lettres de couverture à ce-tres.

lui-ci. Il est donc strictement interdit de l'utiliser à d'autres fins, telles que notamment ; terrasse, solarium, promenoir, séchoir de linge et autres.

Il est interdit aux occupants des appartements des étages de jeter quoi que ce soit dans le jardin. La jouissance et l'entretien du jardin sont au profit et à charge du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée. Renvoi approuvé.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

Article 56. - Dépôts.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconvenientes.

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

CHAPITRE VIII. - SERVICE DE NETTOYAGE.

Article 58. - Principe.

Il sera fait appel par le gérant aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

Les frais en résultant seront supportés par les copropriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes.

compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale déterminera également 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 aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, desservant l'appartement ou le garage du défiant. 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 jour de retard, avec minimum de cinq cent francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défiant pourra être assigné, poursuivi et diligenté du gérant, au nom de tous les copropriétaires.

Le gérant a à effet un mandat contractual et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Article 62. - Nomination du gérant.

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, : pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée

Article 63. - Fonctions du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux de réparation urgentes et de faire exécuter ceux qui seraient ordonné par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égouts, canalisations, etc..

En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

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

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

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire,

compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale déterminera également 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 aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, desservant l'appartement ou le garage 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 jour de retard, avec minimum de cinq cent francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuivi et diligenté 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 fonction.

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

naux.

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires à bon fonctionnement et à la bonne administration de ses services communs, et celles nécessaires 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 du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Ce locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes acquittancées par le gérant.

Article 64. - Recettes.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Article 65. Architecte de l'immeuble.

L'architecte de l'immeuble est Monsieur Raymond Lechaudemourant à Uccle, rue Charles Beernaerts, n° 4.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Article 66. - Clause compromissoire.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre co-propriétaire qu'avec le gérant sont soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instancie de la situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

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

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par l'arbitre. Elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Article 67. - Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers. - Minutes des actes.

Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié. Des exemplaires en seront remis aux intéressés.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres ou bien que ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété.

Article 68. - Election de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de la juridiction, dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit fixé dans l'immeuble même.

Article 69. - Gérance provisoire.

La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par Monsieur SAGAL, ou un délégué à son choix aussi longtemps que l'immeuble n'aura pas été pris en charge par les copropriétaires.

Approuvé la nature
de quarante et une lignes sans écriture quatorze et sept mots nuls.

Signé "ne varietur" et annexé à l'acte de base page i
le Notaire JEAN MERTENS, de résidence à Bruxelles, le vingt
six avril mil neuf cent cinquante six.
Sont jointes les signatures,

Enregistré le 5 mai 1956 à Bruxelles Actes Civils et Successions V. Vol. 1. Folio 52. Case 25. Rôles 17. Renvois 7.
Reçu quarante francs. Le Receveur (signé) ANDRE.

POUR EXPÉDITION CONFIRME.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble dans la proportion d'... liées aux compteurs particuliers de l'appartement aux quelles elles sont rattachées. renvoi approuvé. leur participation aux choses communes. Les caves sont relayées.

Article 24. - Contribution aux charges communes.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes pour les appartements sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base pour les dits appartements.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles prévues pour l'ascenseur ci-après, l'eau le gaz et l'électricité comme dit ci-dessus.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des trois-quarts des voix le placement ou suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau - gaz - électricité), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-dessus.

Article 25. - Composition.

Les charges communes comprennent notamment :

1. - L'électricité et l'eau de la Ville pour le service des parties communes.

2. - Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage.

3. - La rétribution du gérant et les honoraires de l'ar-