

- I -

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

destiné à régir un ensemble immobilier, composé de deux Résidences, d'nommées RÉSIDENCES DAKOTA ET OKLAHOMA et d'un garage complémentaire, en cours de construction sur un terrain commun avec le bloc DEUX (Résidences Montana et Kentucky), terrain contenant en superficie un hectare cinquante et un ares dix centiares.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi, ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble composé des Résidences DAKOTA et OKLAHOMA et du garage complémentaire, ce statut réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'ensemble régi par les présentes, ce règlement s'appliquant aux deux Résidences précitées et au garage complémentaire.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. Elles sont en conséquence inaliénables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants dudroit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME: STATUT DE L'IMMEUBLE

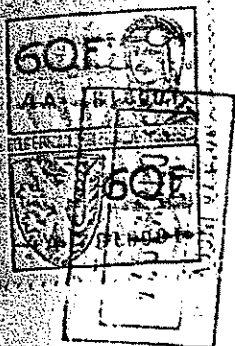
SECTION I

COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE :

L'ensemble immobilier régi par les présentes (Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA (Bloc UN) et le garage complémentaire et celui formé par les Résidences Montana et Kentucky (Bloc DEUX) sont érigés sur le terrain précité d'un hectare cinquante et un ares dix centiares, dont une partie provient de la Commune d'EVERE.

Ce terrain mis en copropriété et indivision forcée



PREMIER FEUILLET

44/9

forme une partie commune générale à ces trois ensembles et est divisé en vingt mille cent/vingtmille centièmes

Cet ensemble immobilier comporte :

A.- des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative et exclusive à un copropriétaire;

B.- des parties communes générales, qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires des deux Résidences Dakota et Oklahoma et à chacun d'eux pour un certain nombre de dixmillièmes et à l'ensemble des propriétaires du garage complémentaire pour un certain nombre de centièmes;

C.- des parties communes spéciales, qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires d'une Résidence déterminée.

Les parties privatives sont dénommées appartements, flats, bureaux, boxes simples ou doubles, emplacements pour voiture intérieurs et parkings extérieurs.

ARTICLE CINQ :

Les parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux éléments privatifs constituant cet ensemble, dans les proportions des valeurs respectives de ces éléments.

En ce qui concerne le garage complémentaire les parties communes sont réparties en centièmes.

Le terrain assiette de l'ensemble constitue une partie commune générale mais servant à plusieurs ensembles ne dépend de l'ensemble régi par les présentes qu'à concurrence de dix mille/vingtmille centièmes pour les Résidences Dakota et Oklahoma et à concurrence de cent/vingtmille centièmes en ce qui concerne le garage complémentaire.

Les parties communes spéciales sont réparties de la manière suivante et par Résidence :

RESIDENCE DAKOTA : quatre mille sept cent quatre vingt huit/quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes;

RESIDENCE OKLAHOMA : Quatre mille huit cent septante huit/quatre mille huit cent septante huitièmes

Les boxes, emplacements pour voiture intérieur et parkings extérieurs n'ont pas de quotité dans les dites parties communes spéciales.

Chaque élément privatif possède le même nombre de quotités dans les parties communes générales ou spéciales, seul le dénominateur varie, étant constitué par le nombre de quotités ci-avant précisé appartenant à chaque élément.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX : TABLEAU DES QUOTITES

Le garage complémentaire est composé de :

I. Onze boxes simples B .cent septante trois à B.cent septante huit et B.cent quatre vingt six à B cent cinquante comportant chacun trois/centièmes ensemble TRENTE TROIS/centièmes.....33/1000

REPORT : 33/1000

2. Six boxes simples B.cent septante neuf à H.cent quatre vingt un, comportant chacun quatre centièmes, ensemble vingt quatre/centièmes..... 24/1000
 3. Un box double B.cent quatre vingt deux comportant sept/centièmes..... 7/1000
 4. Dix huit emplacements B.cent cinquante cinq à cent soixante trois et E.cent soixante quatre à E.cent septante deux comportant chacun deux centièmes, ensemble trente six/centièmes..... 36/1000
- ENSEMBLE : Cent/centièmes.....100/1000
- L'ensemble immobilier composé des Résidences Dakota et Oklahoma, comporte :

1°) GARAGES :

1. Cinquante deux boxes simples B.cent nonante un à B.deux cent seize, B.cent vingt huit à E.cent trentecinq et E.cent trente sept à E.cent cinquante quatre comportant chacun cinq/dixmillièmes,ensemble deux cent soixante/dix millièmes.....260/10.000
2. Deux boxes doubles B.cent vingt sept et B.cent trente six comportent chacun huit/dixmillièmes ensemble seize/dixmillièmes..... 16/10.000
3. Vingt neuf parkings extérieurs P.nonante à P.cent et huit et P.cent dix sept à P.cent vingt six comportent chacun deux/dixmillièmes, ensemble cinquante huit/dixmillièmes..... 58/10.000

2°) RESIDENCES DAKOTA :

Au niveau rez de chaussée :

- L'appartement 001 comporte soixante sept dixmillièmes des parties communes générales..... 67/10.000
- L'appartement 002 comporte cent dix/dixmillièmes des parties communes générales.....110/10.000
- Le flat 003 comporte quarante sept/dixmillièmes..... 47/10.000

Au niveau des étages :

Les appartements de type UN au niveau des premier au douzième étages dénommés 011-021-031-041-051-061-071-081-091-101-111 et 121 comportent chacun septante dixmillièmes ensemble huit cent quarante/dixmillièmes.....840/10.000

Les appartements de type DEUX au niveau des premier au douzième étages dénommés 012-022-032-042-052-062-072-082-092-102-112-122 comportent chacun cent treize/dixmillièmes, ensemble treize cent cinquante six/dixmillièmes.....1356/10.000

Les appartements de type TROIS au niveau des premier au douzième étages dénommés 013-023-033-043-053-063-073-083-093-103-113 et 123, comportent chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes.....1092/10.000

Les appartements de type QUATRE au niveau des premier au douzième étages dénommés 014-024-034-044-054-064-074-084-094-104-114-124 comportent chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes.....1092/10.000

DEUXIEME FEUILLET

44/8

REPORT :

Au niveau du treizième étage :

L'appartement I31 comporte septante/dixmillièmes.....70/10000

L'appartement I32 comporte cent quatorze dixmillièmes.....114/10000

3°) RESERVE OULANORA :

Au niveau du rez de chaussée :

a) L'appartement 005 comporte quarante sept/dixmillièmes.....47/10000

b) L'appartement 006 comporte nonante dixmillièmes.....90/10000

c) L'appartement 007 comporte soixante sept/dixmillièmes.....67/10000

d) L'appartement 008 comporte cent dix dixmillièmes des parties communes.....110/10000

Au niveau des premier au douzième étages

1. Les appartements de type CINQ dénommés 015-025-035-045-055-065-075-085-095-105-115 et 125 comportent chacun nonante et un/dixmillièmes ensemble mille nonante deux/dixmillièmes des parties communes générales.....1092/10000

2.-Les appartements de type SIX dénommés 016-026-036-046-056-066-076-086-096-106-116 et 126 comportant chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes des parties communes générales.....1092/10000

3. Les appartements de type SEPT dénommés 017-027-037-047-057-067-077-087-097-107-117 et 127 comportent chacun septante/dixmillièmes ensemble huit cent quarante/dixmillièmes des parties communes générales..... 840/10000

4.- Les appartements de type HUIT dénommés 018-028-038-048-058-068-078-088-098- 108 118 et 128 comportent chacun cent treize/dixmillièmes ensemble treize cent cinquante six dixmillièmes des parties communes.....1356/10000

Au niveau du treizième étage :

a) L'appartement cent trente trois comporte cent quatorze/dixmillièmes..... 114/10000

b) L'appartement cent trente quatre comporte septante/dixmillièmes..... 70/10000

ENSEMBLE : Dix mille/dixmillièmes 10000/10000

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, flats, bureaux, boîtes, emplacements pour voiture intérieur ou parking extérieurs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier régi par les présentes ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des parties communes générales et spéciales, dont question ci dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale compétente, prise à l'unanimité des voix de l'élément considéré.

L'acte de base énumère de façon non limitative

les parties communes générales et spéciales et les parties privatives; le présent règlement se réfère à cette énumération, qui de ce fait n'est pas reprise au présent règlement.

ARTICLE SEPT : Jouissance des parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, générales ou spéciales, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier, à pratiquer dans les murs séparatifs de chaque Résidence des ouvertures pour faire communiquer les locaux, dont il est propriétaire et se trouvant dans des Résidences différentes, mais à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Cette autorisation n'est pas nécessaire pour la Société ESPACE CLAPPE BATIR, qui pourra toujours construire des appartements, s'étalant sur deux Résidences.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE HUIT : Modification aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale compétente, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'élément considéré et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF : Aspect-Style-Harmonie.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier régi par les présentes ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière des deux Résidences, prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'ensemble (Bloc UK ou garage complémentaire).

Il en sera ainsi notamment pour les fenêtres, les garde-corps, les persiennes et les volets et toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur.

Mais il est toujours permis de placer dans les appartements des persiennes intérieures, sans demander l'avis de l'assemblée générale; toutefois ces persiennes devront être de couleur pastel variant du blanc à l'ocre et au gris.

Les volets et autres dispositifs de protection ou tentes et persiennes extérieures ne pourront être placés sans une autorisation expresse de l'assemblée plénière des deux Résidences.

Le placement de rideaux n'est pas obligatoire; Toutefois dans le cas de placement de rideaux ceux-ci devront nécessairement être en voile uni, style store floch avec un large ourlet dans le bas et de totalité blanche ou coquille d'oeuf.

La couleur de repeinture des portes d'entrée des appartements (coté des parties communes) doit être décidée par l'assemblée générale de chaque Résidence, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la Résidence concernée; cette majorité est nécessaire pour modifier toute couleur d'origine des parties communes décidée souverainement par la Société ESPACE CLARTE BATIR.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à coté d'elle, ainsi que sur les boîtes aux lettres, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale de chaque Résidence, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le cas d'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ou d'activité similaire, la pose d'une plaque donnant certaines indications, telles que les heures de visite est nécessaire pour l'exercice de la dite profession ou activité; dans ces cas ces plaques seront de dimensions réduites et d'un modèle à faire approuver par le Conseil de Gérance, qui décidera également de leur emplacement.

La Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit d'établir des panneaux, pannonceaux, électriques ou autres dans les bâtiments ou aux abords de ceux-ci, jusqu'à la vente du dernier élément privatif des blocs un et deux et ce sans qu'il soit de ce fait dû aucune indemnité à la copropriété, le tout conformément à ce qui est stipulé à ce sujet dans l'acte de base.

La Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve également le droit d'occuper un ou plusieurs locaux et notamment des appartements, en tant que bureau de vente, ce droit s'exerçant jusqu'à la vente du dernier élément privatif de l'ensemble des quatre Résidences à construire sur le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes.

ARTICLE DIX :

Une seule antenne (Radiotélévision) est prévue sur la toiture de chaque bloc (Un et Deux); il ne pourra en être placé d'autres sur la toiture.

La Société ESPACE- CLARTE-BATIR, se réserve le droit de remplacer cette antenne par la T.V distribution/

Le téléphone public peut être placé dans les appartements; des arrivées sont prévues dans chaque appartement à cet effet.

Le placement de ce téléphone se fera aux frais risques et périls des propriétaires.

" SECTION II "

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE ONZE:

CONCIERGES.

Il est établi dans l'ensemble immobilier régi par les présentes une concierge; une deuxième concierge sera installée dans les Résidences MONTANA -KENTUCKY.

La concierge est chargée de l'entretien des éléments communs.

Les périodes de congé et de sortie de la concierge seront fixées, de manière à assurer la présence continuelle dans l'ensemble immobilier de l'une des deux conciergeries.

La conciergerie, la cave ou locaux qui en dépendent sont des parties communes générales; le traitement de la concierge et les dépenses concernant celle-ci (sécurité sociale, assurances, etcœtera,...) constituent des charges communes générales.

La Société E.C.B se réserve le droit d'engager une concierge à ses frais, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires; elle pourra utiliser la concierge pour le nettoyage des appartements et locaux privés. Ces prestations supplémentaires seront rémunérées par la Société E.C.B.

ARTICLE DOUZE:

Il est fait appel par l'assemblée générale de l'ensemble immobilier, régi par les présentes, aux soins d'un gérant.

Pour la première fois, le gérant devra être un professionnel, justifiant de la gestion d'au moins deux immeubles importants.

Il sera choisi pour la première fois, par la Société E.C.B. pour une période allant du début de la première phase jusque deux ans après l'occupation des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA, ses fonctions commençant immédiatement après la date de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ~~MONTEANA~~ DAKOTA.

Pendant cette période, la Société E.C.B, peut faire choix d'un autre gérant, si le premier choisi par elle ne lui donne pas satisfaction.

Ce droit est réservé par la Société E.C.B pour éviter une mauvaise administration de l'ensemble immobilier pendant cette première période.

Après cette période, les gérants seront choisis par l'assemblée générale plénière de l'ensemble qui fixera la durée de leurs fonctions et leurs traitements.

Le gérant est chargé de la surveillance gé-

QUATRIEME FEUILLET

44/2

----- nérale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations, à effectuer aux choses communes générales et spéciales.

Si le gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit d'office les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE TREIZE:

COMPETENCE DES ASSEMBLEES.

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

L'assemblée générale de chaque Résidence est souveraine maîtresse de l'administration de sa Résidence en tant qu'il s'agit des intérêts de communauté spéciale.

ARTICLE QUATORZE:

VALIDITE DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires de l'immeuble s'il s'agit de l'assemblée générale plénière de l'ensemble, tous les copropriétaires de la Résidence intéressée s'il s'agit de l'assemblée générale d'une Résidence déterminée, sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

En dehors de ces réunions obligatoires annuelles, les assemblées sont convoquées, à la diligence du Président ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elles doivent l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble un/quarter de la totalité des voix de l'élément considéré.

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

ARTICLE QUINZE:

CONVOCAION DES ASSEMBLEES

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

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

ARTICLE SEIZE.-

ORDRE DU JOUR-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui

convoque ; les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués, d'une manière très claire dans les convocations.

Il faut exclure les points libellés DIVERS, à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

Chacun des propriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée moyennant préavis de dix jours.

La Société E.C.B. se réserve le droit de convoquer la première assemblée générale et d'en fixer l'ordre du jour.

ARTICLE DIX SEPT:

M A N D A T S

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'élément considéré: tout l'immeuble ou telle Résidence déterminée.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il devra néanmoins ~~être~~ être convoqué aux assemblées générales; mais il y assistera avec voix consultative, et non délibérative.

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

Le gérant ne pourra cependant représenter les copropriétaires et voter en leur nom au sujet de questions concernant sa réélection, son traitement, l'approbation de ses comptes ou tout autre question le concernant.

Pour toutes questions de dépenses le mandat devra déterminer le vote du mandant, un pouvoir général ne pouvant être accepté comme valable dans le chef du gérant.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire d'un élément privatif de l'ensemble intéressé ou s'il n'est titulaire d'un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire et à la condition que le mandataire ait reçu mandat d'un copropriétaire de participer à l'assemblée et de voter en son lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'élément privatif qu'il tient en location de lui.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée générale, avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal ~~de l'assemblée générale~~ de l'assemblée générale; mais un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assem-

CINQUIÈME FEUILLE

44/87

blée par son conjoint, un ascendant ou descendant dument mandaté.

ARTICLE DIX HUIT:

NOMINATIONS

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle le détermine son Président et deux assesseurs, choisis parmi les copropriétaires de l'élément considéré, il s peuvent être réélus.

La Présidence de l'assemblée générale plénière est réservée à l'un des deux Présidents de Résidence et choisi parmi eux par l'assemblée générale plénière.

Pendant la période transitoire, entre la fin des travaux de la première phase DAKOTA, et ceux de l'autre phase OKLAHOMA, l'assemblée générale choisira un Président parmi les copropriétaires de la Résidence DAKOTA, qui sera assisté par un des copropriétaires de la Résidence OKLAHOMA? comme assesseur, et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale plénière des deux Résidences.

Ces premières assemblées seront convoquées par la Société E.C.B au plus tard, un mois avant l'entrée du premier occupant.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté des propriétaires, ayant le plus grand nombre de quotités de l'élément considéré.

Lorsque le Bloc UN sera occupé un Président général de l'ensemble (zone verte et locaux communs) sera à désigner et à choisir parmi les deux Présidents (bloc un et deux).

ARTICLE DIX NEUF:

LISTE DE PRESENCE

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires, qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leurs mandataires, liste de présence, qui sera certifiée conforme par les membres du bureau: le Président et les deux assesseurs ou les remplaçants de ces derniers.

ARTICLE VINGT:

MAJORITES REQUISES:

Les décisions sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires de l'élément considéré, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention qu'il s'agissait d'une deuxième assemblée, et qu'en cas de défaillance, le propriétaire n'assistant pas à l'assemblée

serait considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des modifications ou des transformations du gros oeuvre, et des choses communes nécessitent, la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix de l'élément considéré, mais il en est de même, pour les décisions relatives à l'harmonie des façades et accès.

ARTICLE VINGT ET UN:

V O I X

Dans les assemblées, les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes dans la copropriété de l'ensemble immobilier, et de centièmes en ce

ARTICLE VINGT DEUX:

DELIBERATIONS.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives la moitié des copropriétaires de l'élément considéré pos sédant ensemble plus de la moitié des voix de cet ensemble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condi tion, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés, et le nombre de quotités qu'ils possèdent, sauf ce qui est stipulé au présent règlement, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT TROIS:

COMPTES DE GESTION:

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de l'immeu ble, s'il s'agit de parties communes générales de l'assen blée générale de la Résidence intéressée, s'il s'agit des parties communes spéciales de cette Résidence.

Le gérant devra communiquer ses comptes au moins un mois à l'avance, aux copropriétaires de l'élément consi déré.-

Le Président et les assesseurs ont mandat de véri fier ces comptes, avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée générale compétente en formu lant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire, le relevé des dépenses générales de l'immeuble, et de la Résidence intéressée, avec le compte par ticulier du copropriétaire.

Les copropriétaires signaleront au Conseil de Gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les Comptes.

ARTICLE VINGT QUATRE:

PROCES VERBAUX.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès verbaux inscrits dans un registre spécial, signé par Le Président, les assesseurs et les copro priétaires, qui en feront la demande;

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès verbaux et en prendre copie sans dé-

qui concerne
le garage com-
plémentaire.

SIXIEME FEUILLET

placement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RE CETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

CATEGORIES

ARTICLE VINGT CINQ:

Chaque propriétaire contribuera pour sa part dans les parties communes générales et spéciales, aux dépenses d'entretien, de réparations ou de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, générales ou spéciales quelle que soit la date de réception ou d'occupation de son appartement ou local privatif.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables mais non urgents, travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

ARTICLE VINGT SIX:

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS

Le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE VINGT SEPT:

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS:

Ces décisions sont prises par les membres du Bureau (Conseil de gérance) de l'élément considéré.

Le Conseil de Gérance sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution de travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT HUIT.

TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix de l'élément considéré.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant les neuf/dixièmes des voix de l'élément considéré; toutefois ces travaux pourront être décidés à une majorité des trois/quart de la totalité des voix de l'élément considéré, si les copropriétaires votant pour l'exécution de ces travaux s'engagent à supporter seuls la dépense.-

Mais une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE VINGT NEUF:

ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS:

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé au premier juil

let au premier septembre de chaque année.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des travaux et réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales, qui seront décidés d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE. CHARGES

ARTICLE TRENTE.

I M P O T S

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes générales pour tous l'immeuble, et répartis par dix millièmes.

ARTICLE TRENTE ET UN:

RESPONSABILITE CIVILE

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

La prime d'assurance responsabilité civile du fait des ascenseurs est une charge commune spéciale pour Chaque Résidence, et à charge des copropriétaires de chaque Résidence dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes spéciales.

ARTICLE TRENTE DEUX:

CHARGES

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes générales ou spéciales, pour son profit personnel ou par le fait de son locataire, ce propriétaire devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES.

ARTICLE TRENTE TROIS:

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

SECTION IV. ASSURANCES RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE QUATRE:

ASSURANCES:

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins

44
1/1
B

du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, si celui-ci est utilisé dans l'immeuble, (éventualité réservée par le promoteur, pour assurer le chauffage de l'ensemble) les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le dégât des eaux, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale de tout l'immeuble.

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

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

Les premières assurances de l'immeuble seront contractées par la Société ESPACE.CLARTE.BATIR, pour les montants, aux conditions et pour la durée que cette Société déterminera souverainement.

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

ARTICLE TRENTE CINQ:

SURPRISE

Si une surprise est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou occupants ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toutes raisons personnelles à un des copropriétaires ou occupants, cette surprise sera à la charge exclusive du copropriétaire intéressé.

ARTICLE TRENTE SIX:

SINISTRES

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 générale de tout l'immeuble, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

ARTICLE TRENTE SEPT:

INDEMNITES DE SINISTRE

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties com-

en unes générales de l'immeuble.

B. SI LE SINISTRE EST TOTAL:

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires de tout l'immeuble n'en décide autrement à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera 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 règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où une 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 de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée 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 leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, 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 troisième expert, il sera commis de la même façon.

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 l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes générales ou spéciales seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE HUIT:

EMBELLISSEMENTS

Si des embellissements étaient effectués par des propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire 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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être

HUITIEME FEUILLET

44
179

alloué, par suite de cette assurance spéciale et ils en disposeront librement.

ARTICLE TRENTE NEUF:

ACCIDENTS- ASCENSEURS

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 un tiers étranger à l'immeuble.-

Le montant de cette assurance est fixé par l'assemblée générale de chaque Résidence, les primes étant payées par la gérance ; elles lui seront remboursées par chacun des copropriétaires, au prorata de sa part dans les parties communes spéciales de la Résidence intéressée.

CHAPITRE TROISIEME

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE:

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et leurs ayants cause à tous titres.

Ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale de tout l'immeuble à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, sauf les dispositions du présent article et celles-ci-après traitant de la destination des biens et de la répartition des charges, lesquelles dispositions, ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé LIVRE DE GERANCE, tenu par le gérant et qui contiendra d'un même texte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur, et les modifications.-

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans chaque loge de concierge et devra être communiqué à tous les intéressés: copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance.

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

SECTION I. ENTRETEN

ARTICLE QUARANTE ET UN:

ENTRETIEN. PEINTURE

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière et latérales, y compris les chassiss, garde corps, et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale de tout l'immeuble, et sous la surveillance du gérant, les tonalités initiales devant être respectées.

Les frais résultant de ces travaux seront considérés comme charges communes générales à répartir au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun dans les parties communes générales.

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

ARTICLE QUARANTE DEUX:

RAMONAGE

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage par un ramoneur juré; ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE TROIS:

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE QUARANTE QUATRE:

Les parties communes, générales ou spéciales, devront être maintenues libres en tous temps, il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures ou jouets d'enfants, pour lesquels il existe un local destiné à leur entreposage.

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

ARTICLE QUARANTE CINQ:

Il ne pourra être fait dans les dégagements et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures etcoëtera..

ARTICLE QUARANTE SIX:

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

ARTICLE QUARANTE SEPT:

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

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

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

14/10

SECTION III. MORALITE. TRANQUILLITE

ARTICLE QUARANTE HUIT:

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., et pick up ou de télévision est autorisé; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble.

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

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

ARTICLE QUARANTE NEUF:

B A U X

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

SECTION IV. DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE:

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une profession libérale.

Un commerçant pourra avoir dans son appartement un bureau purement administratif.

Mais l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ou l'installation d'un tel bureau ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

En outre, si cet usage provoquait une utilisation intensive de certaines parties communes, tels les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale, ou du bureau, devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté générale ou spéciale pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale, sauf pour les dépôts de combustibles.

tibles nécessaires au chauffage de l'immeuble.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

Les conducteurs ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur, sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.--

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

SECTION V. CHARGES COMMUNES

ARTICLE CINQUANTE DEUX:

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes, générales ou spéciales.

ARTICLE CINQUANTE TROIS:

A S C E N S E U R S

Les frais relatifs aux ascenseurs constituent des charges communes spéciales à chaque Résidence, les ascenseurs étant des parties communes spéciales.

En conséquence, les frais d'exploitation, d'entretien, et de réparations des ascenseurs, ainsi que le coût des contrats d'entretien seront répartis entre les copropriétaires de chaque Résidence au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales de la Résidence intéressée.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier, statuant à la simple majorité des voix.

Le combustible utilisé est en principe le mazout, la Société H.C.E. se réservant la faculté d'une variante au gaz.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les frais résultant de ces services seront répartis en neuf mille six cent soixante six/ neuf mille six cent soixante sixièmes, les garages tant du bloc un que ceux du garage complémentaire ne participant pas à ces frais.

De ce fait pour ces services uniquement les parties communes générales comportent l'addition des parties communes spéciales des deux Résidences.

Les frais d'exploitation du chauffage, soit combustibles, force motrice, ramonage, entretien, des chaudières et des brûleurs etc.. sont répartis de la manière suivante:

44/9

Trente cinq pour cent entre les copropriétaires des deux Résidences au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales, le dénominateur étant comme expliqué plus haut: neuf mille six cent soixante six.

Soixante ~~pour cent~~ ¹⁰/₁₀₀ ¹²/₁₀₀ cinq pour cent de la dépense ou le surplus de celle-ci est réparti suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

Le présent article ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix de l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier.

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

EAU- ELECTRICITE

Les frais d'exploitation de ces services sont à considérer, comme étant de:

Communauté générale du bloc un pour les éléments des deux Résidences du Bloc UN et communauté générale du garage complémentaire pour les éléments le composant

Les consommations individuelles sont supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE SIX:

REPARTITION DES CHARGES

En principe, doivent être considérées comme charges communes générales; tous les frais qui ne visent pas uniquement et exclusivement l'entretien et l'exploitation d'une Résidence déterminée.

ARTICLE CINQUANTE SEPT:

CHARGES DIVERSES.

Les copropriétaires et leurs ayants droits doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie.

SECTION VI. CONCIERGE

ARTICLE CINQUANTE HUIT.

Il y aura dans l'ensemble immobilier régi par les présentes une concierge, choisie par le gérant. Elle sera engagée au mois et pourra être congédiée par le gérant, lequel en référera préalablement au conseil de gérance.-

La première concierge sera engagée par la Société B.C.B, qui pourra la charger des travaux prévus à l'acte de base.

Sauf cette première période, la concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier la concierge si l'assemblée générale de tout l'immeuble le décide à la simple majorité des voix.

A défaut par le gérant de congédier la concierge, le congé sera signifié par le Président de l'Assemblée.

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

SERVICE DE LA CONCIERGE

Le service de la concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues;

La concierge devra notamment:

I) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les zones d'accès et la zone verte.

- 2) Evacuer les ordures ménagères;
- 3) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée par le gérant, le cas échéant sur les instructions du Conseil de Gérance.
- 4) Recevoir les paquets et commissions.
- 5) Laisser et faire visiter les appartements et autres locaux privatifs à vendre ou à louer, dont les occupants devront laisser les clefs à la concierge, à cet effet.
- 6) Surveiller le chauffage central et le service de l'eau chaude, avertir le gérant de la nécessité de rentrer du combustible, ou de tout mauvais fonctionnement d'appareillages communs.
- 7) Faire les petites réparations d'entretien, avertir les services d'entretien du chauffage et des ascenseurs en cas de panne ou de mauvais fonctionnement.
- 8) Surveiller les entrées et les sorties.
- 9) En cas de vacances, sorties ou maladie de l'une des concierges, assurer le service de la concierge défaillante dans les autres Résidences.
- 10) En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE SEPT
AVANTAGES EN NATURE:

La concierge sera logée, éclairée et chauffée dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté générale de tout l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE HUIT UN:

DIVERS

La concierge ne pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives et ce à l'exclusion du droit que s'est réservé la Société E.C.B.

Si la concierge est mariée, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

SECTION VII. GERANCE

CONSEIL DE GERANCE:

Le conseil de Gérance de tout le bloc deux est composé du Président et de deux assesseurs, choisis parmi les copropriétaires de l'une des deux Résidences en sorte que chacune des deux Résidences, soit représentée au dit Conseil de Gérance.

Chaque Résidence aura son conseil de gérance composé d'un Président et de deux assesseurs, tous choisis parmi les copropriétaires de cette Résidence.

En principe, le Président de chaque Résidence sera membre du Conseil Général de tout l'immeuble et le Président du Conseil Général sera choisi parmi ces deux Résidents Présidents.

Le gérant assistera aux réunions des Conseils de gérance avec voix consultative.

Le conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Le Conseil de gérant de tout l'immeuble peut donner ordre au gérant de congédier la concierge, surveiller les achats de combustibles, se fait remettre les noms et prix des fournisseurs, s'assure de la qualité et de la

44

quantité des combustibles fournis; il prend toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement régulier des appareillages communs, et veille à ce que la gestion se fasse de manière économique.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si l'un de ses membres est absent; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

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

ARTICLE SOIXANTE TROIS.

G E R A N T

Le gérant est élu par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier, à l'exclusion du premier gérant choisi par la Société ESPACE CLARTE BATIR, en abrégé E.C.B.

Après l'expiration du délai réservé par la Société pour la mission du premier gérant qui doit être un professionnel, le gérant est choisi par l'assemblée générale de tout l'immeuble, le cas échéant parmi les copropriétaires.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce dernier seront dans ce cas fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

FONCTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs; il surveille la conciergerie, qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires fait exécuter de son propre chef les réparations et travaux urgents, et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations et travaux indispensables non urgents et ceux ordonnés par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, tant de l'ensemble de l'immeuble que des Diverses Résidences, le montant des dépenses, et des recettes communes de centraliser les fonds; de réclamer, et encaisser les provisions décidées par les assemblées et de les verser à qui de droit.

Il contracte les polices d'assurance pour le compte de la collectivité des propriétaires, pour les montants décidés en assemblées générales et signera les polices et les divers contrats d'entretien.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, il prévient le Conseil de Gérance compétent ou à son défaut, le Président, des manquements éventuels.

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

CONTESTATIONS

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au Conseil de Gérance et aux assemblées générales, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SOIXANTE SIX:

C O M P T E S

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux, aux assemblées générales; il les soumet à leur approbation, et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente aux copropriétaires des comptes trimestriels (relevé des dépenses générales et compte particulier du propriétaire).

Le relevé général et annuel doit renseigner la quote part des charges supportées par chaque propriétaire.

Les assemblées générales compétentes fixeront le montant des provisions, à réclamer aux copropriétaires de chaque élément.

Le gérant a tous pouvoirs pour réclamer aux copropriétaires le montant de ces provisions; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de Gérance.

Si le défaillant est membre d'un Conseil de Gérance, il devra s'abstenir de prendre part à la délibération.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les assemblées générales pourront décider la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage commun.

Dans le cas d'un tel fonds de réserve, le paiement des dépenses exceptionnelles doit nécessairement se faire par prélèvement à due concurrence sur le dit fond de réserve.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de huit pour cent l'an, net de tous impôts et de tous précomptes depuis l'exigibilité jusqu'au paiement; ces intérêts constituant une recette commune.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire, le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le Conseil général chargé de l'administration de la zone verte, fixera le montant des dépenses de son budget, et parmi ces frais, notamment l'éclairage de la zone verte et déterminera le montant de la provision à réclamer aux gérants des Résidences, ces derniers payant ces provisions au titre de charges communes de la Résidence qu'ils gèrent.

SECTION VIII

CONSEIL GENERAL

ARTICLE SOIXANTE SEPT.

Le Conseil de Gérance est chargé de l'administ

DOUZIEME FEUILLET

11/11
B

tration de la Zone Verte/

Il est composé du Président et des deux assesseurs des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.

Le Président du Conseil Général est choisi parmi ses membres à la simple majorité des voix, toutes les décisions sont prises à la simple majorité des voix et obligatoires pour tous les copropriétaires des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.-

Le Conseil Général détermine, le montant de la provision trimestrielle à verser au compte spécial pour couvrir les dépenses de la zone verte.

Les comptes annuels de l'Administration de la ZONE VERTE, sont établis par le gérant désigné selon les règles énoncées à l'article précédent et et approuvés par le Conseil Général vérifiant les comptes, avec les pièces justificatives et faisant rapport à ce sujet au Conseil Général.

Le Conseil Général se réunira à l'initiative conjointe de deux gérants de Résidences ou sur décision du Président du Conseil Général ou à la demande de trois de ses membres.

Les règles précitées concernant la convocation et la tenue des assemblées générales s'appliquent également au Conseil Général dont le gérant devra tenir le procès verbal des assemblées sur un registre spécial.

SECTION IX. CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE HUIT:

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant le chauffage central, et les frais d'exploitation d'eau chaude sont supportés par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien, et l'éclairage des parties communes, dont les locaux de la conciergerie, le salaire de la conciergerie, les versements légaux de la sécurité sociale les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble le salaire du secrétaire, s'il y a lieu, les émoluments du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance etc.

ARTICLE SOIXANTE NEUF.-

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

ARTICLE SEPTANTE:

~~La répartition proportionnelle des charges~~

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires faisant partie de l'élément considéré.

SECTION X

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE ET UN:

DISPOSITIONS GENERALES

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'inter

prétation du présent règlement de copropriété, le litige sera porté en degré de conciliation, devant l'assemblée générale compétente.

Si l'accord survient, procès verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SEPTANTE QUATRE:

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

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'ensemble immobilier ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui se sont engagés à en respecter les dispositions et qui sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de quoi, il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même loge du concierge.

Signé ne varietur par la Société Anonyme Espace. Clarté. Bâtir représentée comme dit ci-dessus, pour demeurer annexé à l'acte de base régissant l'ensemble immobilier, composé des deux Résidences DAKOTA et OKLA - ROMA, cet acte de base reçu par le Notaire André INGVELD résidant à Ixelles le dix neuf novembre mil neuf cent septante quatre.

Approuvé la rature
d'une ligne et dix
sept mots vuls.

[Signature]

[Signature]

Enregistré trois rôles deux renvois
à Ixelles 1^{er} Bureau, le vingt-et-un novembre 74
Vol. 8 fol. 16 case 17
Reçu : cent un quante Francs

-150-

Le Receveur,

[Signature]

ROCHUS

