



ETUDE  
DE  
MAITRE HERMAN RASPÉ  
NOTAIRE  
DILBEEK (BRUXELLES)

## RESIDENCES "ESTEREL et MONCLAIR"

Avenue Victor Rousseau  
FOREST

## ACTE DE BASE.

L'an MIL NEUF CENT CINQUANTE-CINQ,  
Le quinze décembre,  
Devant Maître Hermans Rasué, Notaire résidant à Dilbeek.

ONT COMPARU:

1. Mademoiselle WERTH, Hubertine-Louise-Germaine, sans profession, née à Anderlecht, le quinze août mil neuf cent dix, demeurant à Bruxelles, rue du Lombard, 72.

2. Monsieur WERTH, Frans-Louis-Robert, sans profession, né à Forest-Bruxelles, le vingt et un avril mil neuf cent quinze, demeurant à Rixensart, rue Denis Deceuster, 23.

Lesquels, préalablement à l'acte de base et règlement de propriété, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER - EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE.

1. Ils sont propriétaires du terrain ci-après décrit :

COMMUNE DE FOREST

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Victor Rousseau, ayant un développement de façade de vingt-huit mètres, indiqué au cadastre section B, troisième division, partie du numéro 28Z/3, contenant en superficie d'après mesurage cinq ares quatre vingt sept centiaires septante deux dixmilliares.

MESURAGE ET PLAN.

Tel que ce terrain figure à un plan dressé par Monsieur Van Goethem, demeurant à Bruxelles II, 86, rue Emile Delva, lequel plan restera ci-annexé.

ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Les comparants déclarent que le bien précédent leur appartient en pleine propriété pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Société Anonyme "DES VILLAS DE FOREST", ayant son siège social à Forest-Bruxelles, suivant acte reçu par le Notaire soussigné en date du sept octobre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept octobre suivant, volume 4338, numéro 15.

2. Sur ce terrain, les comparants ont décidé de construire un vaste complexe immobilier à appartements multiples qui aura comme dénomination, aile gauche "RESIDENCE ESTEREL" et aile droite "RESIDENCE MONCLAIR".

Qu'à cet effet, il a été dressé, à la requête des comparants par les soins de l'architecte Monsieur Van Goethem, prénomé, les

plans de l'immeuble et une note énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en cent mille / cent millièmes.

Désireux d'opérer la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, les comparants faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) ont établi ainsi qu'il suit un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement de co-propriété comporte :

1.- Statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires tant présents que futurs en tant que statuts réels actuels et futurs. Elles sont en principe immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires; elles sont opposables à tous par la transcription du présent acte.

2.- Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas le statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

## CHAPITRE DEUXIÈME - CONDITIONS SPÉCIALES

### 1.- MITOYENNETES:

Les comparants constructeurs se réservent expressément la mitoyenneté des murs pignons vers les propriétés voisines, tant en hauteur, largeur et profondeur.

### 2.- CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES RÉGISSANT L'ENTREPRISE.

Le cahier général des charges régissant l'entreprise avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre, a été dressé par l'Architecte Van Goethem, prénommé.

Ce document règle les droits et obligations réciproques du constructeur et du maître de l'ouvrage, au cours de l'exécution des travaux; il sera d'application à toutes les ventes et contrats d'entreprise afférents à "L'Esterel" et au "Monclair", pour autant qu'il n'y soit pas expressément dérogé.

3.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

Les deux blocs de bâtiment et le garage formant "L'ESTEREL" et le "MONCLAIR" sont la propriété des comparants qui les font construire sur un terrain leur appartenant.

Les comparants ont été amenés à établir à charge de l'un ou de l'autre de ces blocs au profit des autres et réciproquement et même dans chacun de ces blocs sur certains locaux au profit d'autre un état de choses qui constituerait une servitude, si les lots appartenient à des propriétaires différents.

Le présent acte de base, opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prennent effectivement naissance et trouvent leur origine dans les conventions des parties ou la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours;
- de l'existence de certains garages se trouvant sur un autre bloc;
- de la servitude de passage pour véhicules et piétons, de nuit et de jour, gênant les voies d'accès des garages;
- des ouvertures permettant la communication entre les cours et voies d'accès des garages d'une part et les divers blocs de bâtiment d'autre part;
- des communautés éventuelles d'égouts, d'écoulement d'eaux pluviales ou résiduaires; le passage de conduites et canalisations de toutes natures (eau-gaz-électricité-téléphone-chauffage) et de façon générale toutes les communautés et servitudes que révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux;
- l'existence dans les garages d'emplacements réservés au parking des vélos et motos, emplacements communs aux deux blocs et aux garages;
- l'existence dans la zone des jardinets à front de l'avenue Rousseau d'une hampe avec drapeau commune aux deux groupes;
- L'exposé préliminaire terminé, il a été établi comme suit l'acte de base ou statut de l'immeuble, ainsi que le règlement de copropriété.

CHAPITRE TROIS

PREMIERE PARTIE - STATUT DE L'IMMEUBLE  
COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE PREMIER.-

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

Les parties privées sont dénommées "appartements".

PARTIES COMMUNESARTICLE DEUXIEME .-

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, au garage et aux caves, à l'exception des garages construits à l'extérieur de l'immeuble principal, qui resteront la propriété des constructeurs, comparants aux présentes et par conséquent ne possèdent aucune quotité dans les parties communes.

Cette valeur sera acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications, embellissements ou autrement des parties privatives.

QUOTITES.ARTICLE TROISIEME .-

Le tableau ci-après indique la quote part de chacune des parties privatives dans les parties communes:

SOUS-SOLS: aile gauche "Esterel" - seize caves.  
aile droite "Monclair" - dix-huit caves.

Les caves sont numérotées de un à seize aile gauche et de un à dix-huit aile droite.

Caves numéro un aile gauche et numéro un aile droite, chacune cent cinquante-cinq/cent millièmes, soit ensemble 310/ 100.000

Caves numéro deux aile gauche et numéro deux aile droite, chacune cent soixante-six/cent millièmes ou ensemble 332/ 100.000

Caves numéros trois et cinq aile gauche et numéros trois et cinq aile droite, chacune cent trente-sept/cent millièmes, soit ensemble 548/ 100.000

Caves numéro quatre aile gauche et numéro quatre aile droite, chacune cent trente-trois/cent millièmes, soit ensemble 266/ 100.000

Caves numéro six et sept aile gauche et six et sept aile droite, chacune cent septante-neuf/cent millièmes, soit ensemble 716/ 100.000

Caves numéro huit aile gauche et numéro huit aile droite, chacune cent trente-neuf cent/millièmes, soit ensemble 278/ 100.000

Caves numéro neuf aile gauche et numéro neuf aile droite, chacune cent trente-huit/cent millièmes, soit ensemble 276/ 100.000

Caves numéro dix aile gauche et numéro dix aile droite, chacune cent quarante-huit cent/millièmes, soit ensemble 296/ 100.000

Caves numéros onze et douze et quatorze aile gauche, chacune cent quarante-huit/cent millièmes, soit ensemble 444/ 100.000

5.

Cave numéro treize aile gauche, cent cinquante-neuf/cent millièmes	159/ 100.000
Caves numéros onze, douze, treize et quatorze aile droite, chacune cent cinquante et un/cent millièmes, soit ensemble	604/ 100.000
Caves quinze aile gauche et dix-sept aile droite, chacune cent et un/cent millièmes, soit ensemble	202/ 100.000
Caves seize aile gauche et dix-huit aile droite, chacune cent et dix/cent millièmes, soit ensemble	220/ 100.000
Cave numéro quinze droite, cent quatre vingt-six/cent millièmes	186/ 100.000
Cave numéro seize aile droite, cent septante-neuf/cent millièmes	179/ 100.000
<b>SOIT AU TOTAL POUR LES CAVES</b>	<b>5016/ 100.000</b>

APPARTEMENTS:

Les deux appartements du rez-de-chaussée aile gauche et aile droite, chacun trois mille trois cent dix-sept/cent millièmes, soit ensemble	6634/ 100.000
Les vingt-quatre appartements des six étages, chacun trois mille six cent et dix/cent millièmes, soit ensemble	86640/ 100.000

GARAGE:

Garage établi dans l'aile gauche de l'immeuble principal, mille sept cent dix/ cent millièmes	1710/ 100.000
<b>SOIT AU TOTAL GENERAL :</b>	
Cent mille/ cent millièmes	100000/ 100.000

ARTICLE QUATRIÈME.-

DESCRIPTION DU BATIMENT

"L'ESTEREL" et le "MONCLAIR" sera formé d'un complexe de deux blocs de chacun treize appartements.

Les deux blocs dénommés aile gauche "Esterel" et aile droite "Monclair", ayant tous deux une seule entrée avenue Rousseau, avec chacun une entrée carrossable pour voitures automobiles.

Les blocs comportent :

- 1.- Les sous-sols avec les caves attachées aux parties privatives et les caves attachées aux parties communes.
- 2.- Un rez-de-chaussée avec chacun un appartement et chacun les locaux destinés au concierge.
- 3.- Six étages avec chacun deux appartements du côté aile gauche et deux du côté aile droite.

De ces deux blocs, les comparants ont fait établir par les soins de l'architecte Van Goethem, susdit, les plans des constructions à ériger, lesquels plans ont été approuvés par les autorités compétentes.

Les copies de ces plans, certifiés conformes par leur auteur ont été approuvés par les comparants et après avoir été revêtus de la mention "annexe", ils ont été signés "ne varietur" par les parties et nous Notaire et demeureront ci-annexés.

Ces plans sont les suivants :

Le plan numéro un renseigne la description des sous-sols.

On y remarque :

1.- Bloc aile gauche:

Des parties communes étant: locaux pour compteurs à eaux et gaz-cabine de transformateur pour l'électricité-soute chaufferie et charbon - grand dégagement - cage d'ascenseur - dégagement.

2.- Bloc aile droite:

Des parties communes étant: locaux pour compteurs à eaux et gaz - soute pour chaufferie et charbon - cage d'ascenseur et grand dégagement.

3.- Bloc aile gauche : Esterel:

Des parties privatives: seize caves à provisions numérotées de un à seize avec les quotités ci-dessus déterminées dans les parties communes.

4.- Bloc aile droite : Jonclair:

Des parties privatives: dix-huit caves à provisions numérotées de un à dix-huit avec les quotités ci-dessus déterminées dans les parties communes.

PLAN NUMERO DEUX:

Ce plan représente la disposition du rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque:

A.- Bloc aile gauche - Esterel:

1.- Des parties communes:

L'entrée - le hall - cage d'ascenseur et d'escalier - emplacement du sterfput, ventilation toilette - aera - les locaux destinés au concierge étant la loge, une chambre à coucher et un cabinet de toilette, W.C.

Garage pour deux voitures avec entrée sur la voie publique.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Un appartement dénommé "appartement numéro un aile gauche", comprenant:

Dégagement - cuisine - salle de bains - deux chambres - salon-salle à manger - terrasse - W.C.

Cet appartement comprend également la cave numéro quinze, aile gauche.

B.- Bloc aile droite "Monclair":

1.- Des parties communes:

L'entrée - hall - cage d'ascenseur et escalier - emplacement du sterfput et aera.

Les locaux destinés au concierge étant la loge, cabinet de toilette, chambre et W.C. - passage des voitures.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Un appartement dénommé "appartement numéro un aile droite", comprenant:

Dégagement, cuisine, salle de bains, deux chambres, salon, salle à manger, terrasse, W.C.

Cet appartement comprend également la cave numéro dix-sept, aile droite.

PLAN NUMERO TROIS.

Ce plan représente la disposition du premier étage de l'immeuble. On y remarque:

A.- Bloc aile gauche "Esterel":

1.- Des parties communes:

Hall, cage d'ascenseur et escalier, aera.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Deux appartements dénommés respectivement "appartements numéros deux et trois aile gauche", comprenant chacun :

Une terrasse en façade à rue, cuisine, dégagement, salle de bains, deux chambres, terrasse vers l'arrière, salon, salle à manger, W.C.

L'appartement numéro deux comprend également la cave numéro douze avec réservoir à mazout et le garage pour deux voitures.

L'appartement numéro trois comprend également les caves numéros un, deux, treize et quatorze.

3.- Bloc aile droite "Monclair":

1.- Des parties communes:

Hall, cage d'ascenseur et d'escalier, aéra.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Deux appartements dénommés respectivement "appartement numéros deux et trois aile droite", comprenant chacun:

Une terrasse en façade à rue, cuisine, dégagement, salle de bains, deux chambres, terrasse vers l'arrière, salon, salle à manger, W.C.

L'appartement numéro deux comprend également les caves numéros six, quinze et seize, aile droite.

L'appartement numéro trois comprend également la cave numéro sept, aile droite.

PLAN NUMERO QUATRE.

Ce plan représente la disposition de chacun des appartements du deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage.

On y remarque :

1.- Bloc aile gauche "Esterel":

1.- Des parties communes:

Hall, cage d'ascenseur et d'escalier, aera.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Deux appartements par étage, dénommés respectivement "appartement numéros quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, onze et douze, treize aile gauche, comprenant chacun :

Terrasse vers la rue, cuisine, dégagement, salle de bains, deux chambres, salon, salle à manger, terrasse vers l'arrière et W.C.

Ces appartements comprennent également :

L'appartement numéro quatre la cave numéro quatre; l'appartement numéro cinq, la cave numéro onze; l'appartement numéro six la cave numéro six; l'appartement numéro sept la cave numéro sept; l'appartement numéro huit la cave numéro huit; l'appartement numéro neuf la cave numéro neuf; l'appartement numéro dix la cave numéro dix; l'appartement numéro onze la cave numéro trois; l'appartement numéro douze la cave numéro seize et l'appartement numéro treize la cave numéro cinq.

3.- Bloc aile droite "Monclair":

1.- Des parties communes:

Hall, cage d'ascenseur et d'escalier, aera.

2.- Des parties privatives et exclusives:

Deux appartements par étage dénommés respectivement "appartement numéros quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, onze et douze, treize aile droite, comprenant chacun :

Terrasse vers la rue, cuisine, dégagement, salle de bains, deux chambres, salon, salle à manger, terrasse vers l'arrière, W.C.

Ces appartements comprennent également :

L'appartement numéro quatre les caves numéros onze, douze, treize et quatorze; l'appartement numéro cinq, la cave numéro cinq; l'appartement numéro six la cave numéro un; l'appartement numéro sept la cave numéro dix-huit; l'appartement numéro huit la cave numéro huit; l'appartement numéro neuf la cave numéro neuf; l'appartement numéro dix la cave numéro dix; l'appartement numéro onze la cave numéro quatre; l'appartement numéro douze la cave numéro trois; l'appartement numéro treize la cave numéro deux.

PLAN NUMERO CINQ:

Ce plan représente la façade principale vers la rue.

PLAN NUMERO SIX:

Ce plan représente la façade postérieure.

PLAN NUMERO SEPT:

Ce plan représente la coupe transversale.

PLAN NUMERO HUIT:

Ce plan représente divers avec les garages (propriété des constructeurs.)

CHAPITRE QUATRE - DEUXIÈME PARTIEACTE DE BASEREGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ-STATUT DE L'IMMÉUBLESECTION PREMIÈRE - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE.PRINCIPEARTICLE PREMIER.

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

RENONCIATION A L'ACCESSIONARTICLE 2.-

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, 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 chacun d'eux à :

1.- L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2.- Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble;

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVESARTICLE 3.-

Les parties privatives sont dénommées "appartement", elles sont décris à l'acte de base dont question ci-dessus et figurent sur les plans deux, trois et quatre ci-annexés.

Le terme générique "appartement" peut indistinctement désigner tous les locaux privatifs.

1.- APPARTEMENTS:

a) L'Esterel et le Monclair comprend deux groupes de bâtiments.

- Les blocs sont situés tous deux à front de l'avenue Victor Rousseau à Forest-Bruxelles, dénommés "aile gauche Esterel et aile droite Monclair".

b) le bloc aile gauche en regardant le bloc de l'avenue est dénommé "Esterel", comprenant au rez-de-chaussée un appartement et les locaux pour le concierge ensemble avec un garage pour deux voitures et à chacun des six étages deux appartements.

Les appartements des six étages sont du même type et du même nombre de places.

c) Le bloc aile droite en regardant le bloc de l'avenue dénommé "Monclair", comprend au rez-de-chaussée un appartement et les locaux pour le concierge et à chacun des six étages deux appartements.

Les appartements des six étages sont du même type et du même nombre de places.

d) Les appartements sont désignés:

-- ceux du rez-de-chaussée "appartement numéro un aile gauche" et "appartement numéro un aile droite",

-- ceux du premier étage "appartements numéros deux et trois aile gauche" et appartements numéros deux et trois aile droite",

-- ceux des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage "appartements numéros quatre et cinq aile gauche" et "appartements numéros quatre et cinq aile droite" et ainsi de suite jusqu'au sixième étage par les numéros six et sept/ huit et neuf/ dix et onze/ douze et treize aile gauche et numéros six et sept/ huit et neuf/ dix et onze/ et douze et treize aile droite.

Les appartements sont numérotés de gauche à droite en regardant l'immeuble de l'avenue.

e) La composition de chacun de ces appartements est établi dans la description du bâtiment établi dans l'acte de base dont question ci-dessus.

f) Chaque appartement dispose dans les sous-sols d'une ou de plusieurs caves.

Les caves sont numérotées par bloc et désignées par un numéro; leur emplacement exact est figuré aux plans des sous-sols ci-annexés. Le numéro des caves rattachées à l'appartement est indiqué à l'acte de base établi ci-avant.

Les caves ont des quotités dans les parties communes.

## 2.- GARAGES.

Il existe dans l'aile gauche dénommée "L'Esterel", un garage pour deux voitures. Ce garage est réservé au propriétaire de l'appartement du premier étage dénommé "appartement numéro deux aile gauche". Son emplacement exact est indiqué au plan ci-annexé du rez-de-chaussée.

L'accès de ce garage est établi à front de l'avenue Rousseau. Ce garage a des quotités dans les parties communes.

Il existe d'autre part treize garages pour voitures établis sur sol restant propre aux constructeurs, numérotés de un à treize. Ces garages indiqués au plan numéro huit ci-annexé, restent la propriété exclusive des constructeurs comparants aux présentes et ne possèdent aucune quotité dans les parties communes.

L'accès de ces garages se fait par une entrée carrossable située au rez-de-chaussée aile droite dénommée "Monclair".

Les constructeurs déclarent, pour le cas de vente des garages dont question, soumettre ceux-ci au régime de la copropriété et attribuer à chacun d'eux un treizième du terrain sur lequel ils sont construits.

### 3.- Etendue de la propriété privée. *À voir sur page 6*

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment: le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solins qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les portes et fenêtres sur rues et cour avec leurs garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards armoires, et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif, par exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone...

## DROITS SUR LES CHOSES PRIVEES.

### ARTICLE 4.-

#### 1.- 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 contrat 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, garages et caves compris, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

3) Le ou les propriétaires de locaux privatifs contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent les réunir en un seul local à condition que ce local cumule les quotités dans les choses communes attribués aux locaux réunis.

Cette transformation ne peut affecter une partie d'un local type. C'est ainsi que l'on peut réunir en un seul deux appartements, mais qu'il est interdit de constituer des appartements plus petits que les appartements type. Elle se fera sous la surveillance d'un architecte 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. L'appartement ainsi constitué pourra toujours être redivisé ultérieurement en un ou plusieurs appartements type.

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

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement.

#### 2.- Parties communes à l'intérieur d'un appartement:

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

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

#### 3.- Style et harmonie de l'immeuble:

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants après consultation de l'architecte auteur des plans.

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

#### 4.- Rideaux - Persiennes - Bacs à fleurs - Terrasses ou Façade.

1) Des rideaux seront placés aux fenêtres et portes fenêtres en façade à rue. Ils seront flous, en teinte beige de toute la hauteur et largeur des ouvertures; ils seront obligatoirement identiques.

2) Des persiennes ne pourront être placées qu'à l'intérieur des appartements. Elles seront du type dit "vénitien". Si elles sont visibles de l'extérieur, elles seront de teinte vert pâle.

3) Les bacs à fleurs en façade devront être maintenus et convenablement entretenus.

4) Les objets placés sur les terrasses en façade à rue et visibles de l'extérieur de l'immeuble ne pourront dépasser la hauteur des balcons en maçonnerie pleine.

Toutes ces dispositions ont pour but de conserver à l'immeuble tout entier son aspect riant de maison de maître bien entretenue.

#### 5.- Téléphone - T.S.F. - Télévision.

Les copropriétaires pourront installer dans leur appartement, à leurs frais, risques et périls, le téléphone, la téléphonie sans fil et la télévision.

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

S'il est installé dans l'immeuble des tubes spéciaux ou des antennes collectives, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, privée.

#### 6.- Garages.

Les garages ne pourront être affectés qu'à l'usage de garages privés à l'exclusion de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables, ne pourra y être installé, sauf aux endroits prévus en cas d'installation d'une pompe à essence.

Sont interdits, le parking ou le stationnement dans les voies d'accès, sauf les endroits prévus pour le lavage des voitures, l'usage d'avertisseurs sonores, l'échappement libre, la combustion d'huile ou d'essence, etc...

L'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix pourra, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, établir aux endroits les mieux appropriés des pompes à essence répondant aux conditions de sécurité les plus strictes, à l'usage exclusif des occupants de l'immeuble. Cette même assemblée déterminera les modalités relatives à l'approvisionnement et à la distribution du carburant.

#### 7.- Ouvertures.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix à pratiquer même dans les murs mitoyens vers les propriétés voisines des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il sera propriétaire avec des maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

#### Parties communes.

##### ARTICLE 5.

###### 1.- Principe.

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

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

Les parties communes sont décrites ci-dessus et indiquées aux plans annexés à l'acte de base.

###### 2.- Etendue de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les gros murs de façade et de refend, (à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure des murs-pignons), l'armature en béton de

Alien.

l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement; les ornements extérieurs des façades (mais non les gardes corps des balcons et terrasses), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, vide poubelle), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les portes d'entrée à rue, les jardinettes en façade, l'accès vers les garages au rez-de-chaussée, les halls d'entrée, le foyer, les escaliers, les paliers, les dégagements, les ascenseurs avec leurs machineries, les cages des ascenseurs, les caves à compteurs, les cabines à haute tension, les chaufferies et leurs dépendances, les chaudières et boilers, les tanks à mazout, tous les locaux réservés à la conciergerie, la hampe du drapeau, les installations des locaux communs; les plateformes et toitures, les gaines des vide-poubelles, l'antenne collective, 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 seront communes d'après la loi du 6 juillet 1924 et l'usage.

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

### 3.- Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition indiqué ci-dessus à l'acte de base.

### 4.- Droits réels.

Les choses communes ne pourront être aliénées, gérées de droits réels ou saisie qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

## SECTION II.

### SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

#### 1.- LES COPROPRIÉTAIRES.

##### ORGANES.

ARTICLE 6.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle désigne le gérant chargé de l'exécution de ces décisions et les concierges; les attributions du gérant et des concierges seront précisées dans les sections suivantes.

#### ASSEMBLÉES PARTICULIÈRES - ASSEMBLÉES PLEINIÈRES.

ARTICLE 7.- Il existe deux sortes d'assemblées:

- les assemblées particulières à chacun des blocs et aux caves et garages, réunissant tous les copropriétaires de ce groupes; elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêts communs particuliers à un bloc ou aux caves et garages.

l'assemblée plénière réunissant les membres des bureaux des assemblées particulières; elle est exclusivement compétente pour toutes les questions d'intérêt général.

#### FORCE OBLIGATOIRE DES DECISIONS.

ARTICLE 8. - L'assemblée oblige par ses délibérations, tous les propriétaires présents, représentés ou absents; l'assemblée plénière, tous les copropriétaires de l'Esterel et Monclair indistinctement, l'assemblée particulière tous les copropriétaires du groupe.

#### II.- L'ASSEMBLEE PARTICULIERE.

##### Constitution de l'assemblée.

ARTICLE 9. - L'assemblée générale n'est valablement constituée si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

##### ASSEMBLEE ORDINAIRE - ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

ARTICLE 10. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au domicile du gérant aux jour et heure 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, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

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

##### CONVOCATION.

ARTICLE 11. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste, la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire, contre décharge donnée 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 sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, il n'y a pas lieu de justifier du mode de convocation.

ODRE DU JOUR

ARTICLE 12. - L'Ordre du Jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

COMPOSITION.

ARTICLE 13. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera 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.

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

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 pour toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, 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 aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

PRESIDENT.

ARTICLE 14. - L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

#### BUREAU - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE 15. - Le bureau est composé du président et des deux assesseurs et à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant, à moins qu'il ne soit déjà membre de l'assemblée à un autre titre.

Ce bureau porte également le nom de Conseil de gérance.

#### LISTE DE PRESENCE.

ARTICLE 16. - Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et secrétaire.

#### MAJORITES

ARTICLE 17. - Les délibérations sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre que l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires; Les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale, et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes suffisent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-œuvre 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.

#### NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE 18. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

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

#### VALIDITE DES DELIBERATIONS

ARTICLE 19. - 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 et délibérera, quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de

uotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

#### APPROBATION DES COMPTES DU GERANT

ARTICLE 20.- 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 deux 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 aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### REGISTRE DES DELIBERATIONS - EXTRAITS

ARTICLE 21.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement de celui-ci, à l'endroit désigné 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.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

### III. - L'ASSEMBLEE PLENIERE

#### FONCTIONNEMENT

ARTICLE 22.- L'assemblée plénière dont la compétence est limitée aux questions d'intérêt général, se réunit sur convocation du gérant qui a seul qualité pour la convoquer.

Elle se réunit au domicile du gérant, chaque fois que le gérant le juge opportun ou lorsqu'il en est requis par le bureau d'un groupe au moins.

Elle se compose des membres du Bureau (Président et assesseurs) de chacun des groupes qui en sont membres de droit; la gérance y est également représentée avec voix consultative seulement si elle n'est pas membre de droit.

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, la convocation contenant l'ordre du jour est adressée sous pli recommandé à la poste aux membres du Bureau de chaque groupe, trente jours francs à l'avance, de façon à permettre à ceux-ci de réunir entretemps l'Assemblée particulière de leur groupe.

Cette assemblée particulière réunie et délibérant comme prévu ci-avant sur les points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, donnera mandat impératif à ses délégués de voter à cette assemblée dans un sens déterminé.

L'assemblée plénière est présidée par le Président du bloc gauche,

ssisté du Président de l'autre groupe comme assesseurs; le bureau est complété par un secrétaire qui est d'office le gérant, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

Elle n'est valablement constituée que si tous ses membres sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle peut délibérer valablement quel que soit le nombre de quotités dans les parties communes générales représentées.

Les délégués de chaque groupe votent pour le nombre total des quotités dans les parties communes attribuées à leur groupe.

Pour le surplus, l'assemblée plénière se réunit, délibère et décide en conformité aux usages dans les assemblées délibérantes et aux règles arrêtées ci-avant pour les assemblées particulières, pour autant qu'il n'y est pas dérogé dans le présent article.

### SECTION III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

#### PRINCIPES.

ARTICLE 23.- Les charges communes comprenant de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Il existe des charges communes générales et des charges communes particulières à chacun des groupes, suivant qu'elles concernent l'ensemble de l'Esterel et Monclair ou l'un des groupes qui le composent; il existe aussi des dépenses communes aux deux groupes.

Le principe de base est qu'une dépense doit être supportée par le ou les groupes auxquels elle prorite et par l'ensemble des groupes si elle prorite aux deux groupes ensemble; en cas de doute, la question est tranchée souverainement par l'assemblée plénière.

#### CONTRIBUTION.

ARTICLE 24.- Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant la participation de chacun fixée au tableau des répartitions de l'acte de base ci-dessus.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles prévues ci-après :

L'assemblée générale peut à tout moment, à la majorité des trois quarts des voix, décider le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau froide - eau chaude - gaz - électricité - chauffage central) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services, autres que ceux prévus ci-après :

Sauf conventions contraires, la participation dans les dépenses communes prend cours à compter de la demande du constructeur de procéder à la réception, à l'exception des frais de chauffage du bâtiment en cours de construction, comme cela est du reste prévu au cahier général des charges régissant l'entreprise.

#### 1.- Eau - Gaz - Electricité.

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et pour les parties communes, y compris les locaux affectés à la conciergerie.

Il existe en outre des compteurs particuliers d'eau et d'électricité pour les parties communes, ainsi que pour les garages situés l'extérieur du bâtiment.

La location de ces compteurs et la consommation qui y est relevée incombe :

pour les locaux privatifs, à chaque propriétaire;

pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux dépenses communes;

et pour les garages, aux propriétaires des garages.

Au point de vue d'électricité, les caves et les prises dans les garages seront rattachées aux compteurs des appartements dont ils dépendent; pour les garages non rattachés à un appartement, il y aura un compteur particulier.

#### 2.- Eau chaude.

Il existe des compteurs particuliers d'eau chaude pour chacun des appartements. Les frais de combustibles incombent aux divers propriétaires, proportionnellement à la consommation relevée à ces compteurs.

#### 3.- Chauffage central.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement de chaudières et de tous autres appareils, de même que la consommation de combustible, seront répartis entre les divers copropriétaires, proportionnellement à leur participation dans le terrain et les choses communes, conformément au tableau de répartition établi à l'acte de base ci-dessus.

En cas d'inoccupation d'un appartement pendant une période minimum de trente jours, le copropriétaire intéressé pourra demander d'être déchargé des 7/10 des frais de combustible utilisé pour le chauffage, proportionnellement à la durée de l'inoccupation, les 3/10 restants étant maintenus à sa charge à titre de participation forfaitaire dans les frais de chauffage des parties communes.

Ce dégrèvement sera calculé par périodes de trente jours et ne pourra être accordé qu'à la double condition suivante :

- que la moitié au moins des copropriétaires supporte les frais du combustible utilisé;
- que si l'intéressé justifie à la satisfaction du gérant, d'avoir fermé la vanne de circulation d'eau chaude dans son appartement pendant toute la durée de l'inoccupation. Le gérant est autorisé à prendre à cet égard toutes mesures de contrôle qu'il jugera utile telle par la pose de scellés.

#### 4.- Ascenseurs.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs et autres appareils, y compris les frais d'assurance, de même que les consommations relevées sur les compteurs spéciaux, seront répartis entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur participation dans le terrain et les choses communes arrêtée au tableau de répartition à l'acte de base établi ci-dessus.

Composition.

ARTICLE 25.- Les charges et dépenses communes comprennent notamment (cette énumération étant purement exemplative) :

A.- Les dépenses particulières à chaque bloc.

- les honoraires du gérant établis par bloc;
- le salaire du concierge établi par bloc;
- les primes d'assurances;
- les frais d'achat d'ustensiles et de produits pour le nettoyage et l'entretien, dans la mesure où ils peuvent être établis séparément;
- les frais de peinture des cages d'escaliers.

B.- Les dépenses communes aux deux blocs.

- les frais d'entretien et de réparation des toitures;
- les frais d'entretien des façades, en ce compris la peinture.

C.- Les dépenses générales.

- 1°) Les frais d'entretien des jardinets à front des deux blocs;
- 2°) Les frais de la conciergerie, à l'exclusion du salaire du concierge qui est établi séparément pour chaque groupe.
- 3°) les frais d'entretien et de réparation du mobilier commun.
- 4°) Les frais du drapeau et de sa hampe.

D.- Les dépenses particulières aux garages.

Les dépenses particulières aux garages sont à charge des propriétaires de ceux-ci et comprennent :

- les honoraires du gérant pour les garages;
- le salaire du concierge pour les garages;
- les frais d'entretien de la toiture surmontant les garages et la cheminée d'aération de ceux-ci;
- l'éclairage et l'entretien des voies d'accès et des entrées des garages, y compris les fenêtres;
- les primes d'assurances;
- les frais d'achat d'ustensiles et de produits pour le nettoyage et l'entretien, dans la mesure où ils peuvent être établis séparément.

Impôts.

ARTICLE 26.- 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 copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

### Responsabilité civile.

ARTICLE 27. - 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 le tableau de répartition de quotités dans les parties communes, pour autant qu'il s'agisse bien entendu de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

### Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 28. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

### Recettes.

ARTICLE 29. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les choses communes. Le principe est le même que pour les dépenses, la recette profite à celui qui la prouve.

## SECTION QUATRIÈME.

### REPARATIONS ET TRAVAUX

#### Principe

ARTICLE 30. - Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

#### Réparations urgentes.

ARTICLE 31. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées, et caetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

#### Réparations indispensables mais non urgentes.

ARTICLE 32. - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, qui forment aussi le conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

ARTICLE 33.— Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

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

#### Modalités d'exécution.

ARTICLE 34.— Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages et caves, pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes.

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règlements qui précédent.

### SECTION CINQ.

#### ASSURANCES.

##### Principe.

ARTICLE 35.— L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, de façon générale pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

La première police d'assurance sera contractée par le constructeur auprès d'une Compagnie de premier ordre de son choix, pour un délai maximum de dix ans et pour les montants qu'il jugera opportun.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

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.

P o l i c e.

24.

ARTICLE 36. - Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

S u r p r i m e.

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

S i n i s t r e s.

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

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

Utilisation des indemnités.

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

A.- Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de 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 la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B.- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts des voix.

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

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

rent pas acquérir, 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 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, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les 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-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

#### Dérogations.

##### ARTICLE 40.-

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, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

#### Mobilier - Risques locatifs - Recours de voisins.

ARTICLE 41.- Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

#### Assurance en responsabilité.

ARTICLE 42.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver au concierge 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.

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

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires.

### CHAPITRE II.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

##### Généralités

ARTICLE 43. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruictiers et ayants-droit.

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

Il est interdit de faire de la publicité en l'immeuble, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes ni murs extérieurs, ni dans les halls, escaliers et dégagements. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards du type agréé par le gérant, annonçant la vente ou la location d'un appartement.

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

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

Il est interdit de jeter dans le vide poubelles des matières inflammables ou en décomposition.

#### SECTION I. - ORDRE INTERIEUR.

##### Entretien.

ARTICLE 44. Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis, devront être effectués par un seul entrepreneur, aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par

chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ramonage des cheminées.

ARTICLE 45. - Les occupants 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, pour celles dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

Ordre intérieur.

ARTICLE 46. - Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni autres objets quelconques.

Ils ne pourront scier ni fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés qu'aux heures fixées par le gérant.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou arraché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique spécialement aux voitures d'enfant et aux vélos, pour lesquels un emplacement spécial est réservé.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront fixés par la gérance.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies ou vêtements, cirage de chaussures, et coetera.

De façon générale, l'assemblée peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour les ascenseurs, les remises pour vélos et voitures d'enfant, les remises pour matériel et le lavage des voitures automobiles.

Animaux.

ARTICLE 47. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux- (tous ces animaux de petite taille), qu'à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 48. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants devront toujours habiter l'immeuble boursièrement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela 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'influent pas dans la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, 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 devront être dotés d'un dispositif antiparasites.

Chauffage central - Distribution d'eau chaude.

ARTICLE 49. L'immeuble est chauffé par un chauffage central général à rayonnement; il existe également une distribution d'eau chaude.

La date de la mise en service et de l'arrêt des chaudières est décidée par le gérant en accord avec le conseil de gérance.

Location.

ARTICLE 50. Les baux consentis par les propriétaires ou usufruïtiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter boursièrement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

Les comparants, constructeurs de l'immeuble, s'engagent à offrir en location, par préférence aux propriétaires d'un appartement, les garages construits sur un terrain leur appartenant en propre. Les dits garages pourront être donnés en location à des personnes étrangères.

SECTION II - DESTINATION DES LOCAUX.Activités autorisées.

ARTICLE 51. Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque.

L'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, etcetera) est autorisée.

Les locaux du rez-de-chaussée peuvent également servir de bureaux d'un standing analogue à celui des professions libérales.

Plaques

ARTICLE 52. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir sur les boîtes aux lettres, une plaque indiquant le nom et la profession des occupants des appartements, le numéro de l'appartement occupé et les jours et heures des visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans l'immeuble.

Ces plaques, aussi bien celles apposées à la porte des appartements que celles apposées à l'entrée de l'immeuble, seront de modèle et dimensions conformes à ce qui sera décidé à cet égard par le conseil de gérance.

SECTION III - LA GÉRANCE1. - Le Conseil de gérance.

ARTICLE 53. Le Conseil de gérance est composé du Président ou, à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire, ainsi que cela est du reste dans le statut de l'immeuble. Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, non urgents; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le Conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

2. - Le Gérant.Désignation.

ARTICLE 54. 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 point nommé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

### M i s s i o n

ARTICLE 55. - Le Gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement des ascenseurs, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

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

ARTICLE 56. - 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 à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

### Comptes - Provisions.

ARTICLE 57. - Le Gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au Gérant, par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par le Conseil de gérance.

L'assemblée générale fixera 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; elle fixera également l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le Gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par le Conseil de gérance et l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinent à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance; bloquer les services généraux desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents frs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit 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 dépenses communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

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

Le Gérant a, à cet effet, de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues, le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

#### Recettes..

ARTICLE 58.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### 3.- Le Concierge.

##### Rémunération.

ARTICLE 59.- Le concierge sera engagé et payé au mois par les soins du gérant qui pourra le congédier, après en avoir référé au Conseil de gérance.

L'assemblée fixe la rémunération du concierge. Cette rémunération sera établie séparément pour chacun des blocs et pour les garages.

Le premier concierge pourra être choisi par les constructeurs.

Le concierge pourra, le cas échéant, avec l'accord du Gérant, recourir à de la main d'œuvre pour l'accomplissement de sa mission.

##### Mission

ARTICLE 60.- Le service de concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs;
- 2) assurer l'évacuation des ordures ménagères;
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4) Fermer les portes d'entrée le soir;
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 6) Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui sont données;
- 7) Surveiller les allées et venues dans l'immeuble, après fermeture, le soir;
- 8) En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 61. - Le salaire du concierge et éventuellement de ses aides constitueront une charge commune.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

ARTICLE 62. - Le Gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des propriétaires le décide.

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

Le concierge et son conjoint ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Ils ne peuvent accomplir des travaux ou prestations pour le compte particulier d'un copropriétaire. Ils peuvent cependant s'occuper du lavage des voitures automobiles à des conditions à convenir avec les propriétaires intéressés.

### CHAPITRE III : DISPOSITIONS GENERALES.

#### Clause compromissoire.

ARTICLE 63. - Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le President du Tribunal de première instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

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

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; 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.

#### Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers.

#### Minute des actes.

ARTICLE 64. - Le règlement de copropriété sera imprimé ou polyycopié; des exemplaires seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

En conséquence, ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien, ces actes devront contenir la mention que les

intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de vente seront dressés par le notaire des Vendeurs, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes chez une seule Etude.

#### Election de domicile.

ARTICLE 65. - Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributeur de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### CHAPITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

##### Gérance provisoire.

ARTICLE 66. - La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par les constructeurs ou un délégué à leur choix, aussi longtemps que l'immeuble n'aura pas été pris en charge par les copropriétaires.

DONT ACTE,

Fait et passé à DILBEEK,

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Pour copie.