

L'an mil neuf cent cinquante-six.

Le vingt-deux octobre;

Devant Nous Maître Alfred Levie, notaire résidant à Schaerbeek;

A COMPARU :

La société de Personnes à Responsabilité Limitée

"Anciens Etablissements Truillet Père et Fils" dont le siège est à Bruxelles, rue de Ligne, numéro 31, constitué suivant acte reçu par le notaire Philips, résidant à Koekelberg, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge, le dix-sept avril suivant, sous le numéro 7783;

Pour laquelle comparait :

son administrateur-gérant, Monsieur Pierre-Léon Van Craen, docteur en droit, domicilié à Forest-Bruxelles, avenue de Monte-Carlo, numéro 36;

nommé à ces fonctions dans l'acte constitutif précité et ayant les pouvoirs aux fins des présentes, en vertu de l'article 18 des statuts sociaux;

Lequel comparant agissant comme dit est, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

1°) la société "Anciens Etablissements Truillet Père et Fils" est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK.

Un terrain à bâtir à front du Square Duployé, d'une façade de vingt-deux mètres quarante centimètres, et d'une contenance d'après mesurage de : huit ares trente et un centiares douze dixmillièmes, cadastré section D, partie du numéro 39/84.

2°) ORIGINE DE PROPRIETE.-

La société de personnes à responsabilité limitée "Anciens Etablissements Truillet Père et Fils" est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Commune de Schaerbeek, suivant procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le ministère du notaire Levie soussigné, le deux février dernier, transcrit au troisième bureau des hypothèques, volume 4639, numéro 2.

3°) MESURAGE.-

Le terrain prédécrit a fait l'objet d'un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Agis Brauns, à Auderghem, en date du 19 octobre 1956

Lequel plan demeurera ci-annexé pour être enregistré avec les présentes.

Il est figuré en teinte rose au dit plan.

4°) La société comparante a décidé de construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, avec l'intervention des amateurs qui se présenteront, chacun des appartements devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des parties communes. Cet immeuble sera dénommé "Résidence CASTILLE" il portera les numéros 4, 5, 6, Square Duployé à Schaerbeek.

5°) la société comparante a fait établir par Monsieur l'architecte Eddy Truillet, domicilié à Ixelles, avenue de la Folle Chanson, 158

a) la description détaillée des bâtiments à ériger;

b) les plans des constructions à ériger;

c) une note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre;

d) le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise. Monsieur Van Craen es qualité dite déclare que les plans de l'immeuble ont été approuvés par l'autorité compétente et que l'autorisation de bâtir a été donnée, le treize juillet mil neuf cent cinquante-six.

6°) La société comparante a enfin décidé de doter l'immeuble d'un statut immobilier permettant la division horizontale de la propriété.

Cet exposé fait, Monsieur Van Craen es qualité dite nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont s'agit appartenant à la Société Anciens Etablissements Truillet Père et Fils, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577, du code civil.

Il a été établi un "Règlement de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1°) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consen-

tement unanime des copropriétaires, ce statut sers du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2°) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie commune.

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

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants formant ensemble l'acte de base de l'immeuble.

1°) la description de l'immeuble (annexe I)

+le règlement général de copropriété (annexe II)
3°)

2°) le tableau des quotités qui détermine les quotités rattachées à chaque partie privative dans les parties communes dans les charges communes, et dans les frais d'ascenseur. (annexe III)

4°) le cahier général des charges régissant le contrat d'entreprise avec la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre (annexe IV)

5°) les divers plans de l'immeuble, savoir;

numéro 7E2 plan des sous-sols et du rez-de-chaussée ;

numéro 7E3 plan des étages et de la toiture;

numéro 7E4 plan de la façade principale;

numéro 7E5 plan de la façade postérieure et coupe;

numéro 7E9, plan des appartements 8 et 9, premier étage
bloc II.

Descriptions et plans se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

En cas de non concordance entre le cahier général des charges et le règlement général de copropriété d'une part, et d'autre part tous autres documents annexés aux présentes, particulier la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre, ce sont ces derniers documents qui feront foi.

Sous cette seule réserve, le cahier général des charges et le règlement de copropriété seront de stricte application.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société comparante, par l'organe de son gérant, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements et locaux autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée de ce moment, les appartements ainsi que les autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort de tous contrats.

Chacun des appartements et locaux privatifs comporte :

- A.- Une partie de propriété privative et exclusive;
- B.- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquels se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte

nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, elles sont en copropriété et indivision forcée;

Les appartements et locaux privatifs gifurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes; ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.-

La société comparante se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs et pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société, ni l'obligation de contribuer à l'entretien la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis sous peine de dommages-intérêts.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.-

Le service de l'électricité de la Commune de Schaerbeek a conclu avec la société comparante suivant acte, pour une durée de quatre vingt-dix neuf ans, sur une cave de l'immeuble, pour y abriter une cabine à haute tension.

La cabine à haute tension servira pour la Résidence Castille et pour l'immeuble à appartements que la société Anciens Etablissements Truillat Père et Fils construit à front de l'avenue Paul Deschanel, numéro 136, à Schaerbeek, et dénommé Résidence Chambertin.

Un câble à basse tension reliera la cabine établie dans la Résidence Castille, à la Résidence Chambertin?

CONDITIONS PARTICULIERES.-

Le cahier des charges de la vente publique dressé par le notaire Lavie soussigné le deux février dernier, porte notamment les clauses et conditions suivantes, auxquelles les acquéreurs seront obligés de se soumettre pour autant qu'elles soient en core d'application.

Article huit.- Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme tiers de servitude, à moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte.

Article neuf.- Les égouts et autres conduites souterraines passant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers?

Article dix.- Les biens devront être desservis par les abonnements aux eaux, à raison d'un abonnement au moins par maison.

Article onze.- Les acquéreurs de terrains, s'engagent par le seul fait de la vente, à élever sur toute la façade des constructions à front de rue, à moins que, sur le vu des plans spéciaux, le conseil ne statue autrement.

Les dites constructions devront comporter au moins un rez-de-chaussée et deux étages, sauf dispositions spéciales imposant des constructions plus élevées à front des voies publiques plus importantes. Dans tous les cas, il y aura lieu pour le bâtisseur de se conformer rigoureusement aux stipulations contenues dans le règlement général sur les bâtisses actuellement en vigueur.

Article douze.- Ces constructions devront être ~~pp~~terminées et en état d'habitabilité endéans le délai de deux ans à

dater de la vente, à paine de pénalité calculée par jour de retard et à raison de un quart pour mille du montant du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais de vente, pour les six premiers mois de retard.

Pour chaque période de six mois de retard subséquent, la pénalité sera majorée chaque fois de un quart pour cent, jusqu'au maximum de deux pour mille par jour de retard.

Cette pénalité courra par la seule échéance du terme et sans mise en demeure, elle ne pourra, sous aucun prétexte être considérée comme comminatoire. Pour application du présent cahier des charges une maison sera considérée comme étant en état d'habitabilité le jour où seront entièrement terminés les travaux spécifiés ci-après: le gros-œuvre, suivant les indications du plan de l'autorisation de bâtir, l'installation des eaux et son raccordement à la distribution publique, les égouts et leur raccordement au collecteur public, les enduits intérieurs, les planchers, les parquets et les pavements, les water-closets, les menuiseries intérieures non compris les peintures, les escaliers avec leur main courante, les vitrages extérieurs.

Cette mise en état d'habitabilité devra faire l'objet d'une notification à adresser sous pli recommandé à l'administration communale.

En cas de vente du ou des terrains, tous les acquéreurs successifs seront solidairement responsable du paiement de la pénalité prévue ci-dessus.

Toutefois, pour les constructions d'un caractère monumental d'une importance plus grande qu'une maison ordinaire à trois étages, le collège pourra, sur l'inspection des plans, déterminer un délai plus long en rapport avec la bâtisse projetée.

Article treize. - Les constructions à élever sur ces terrains devront satisfaire aux dispositions du règlement sur les bâtisses actuellement en vigueur.

Article quatorze. - Les acquéreurs ne pourront établir ni laisser établir sur les terrains vendus, sans une autorisation expresse de la commune venderesse, aucune des industries insalubres, dangereuses ou incommodes, visées par les lois et arrêtés sur la matière.

Article quinze. - Les acquéreurs auront à bonifier à qui de droit et suivant coutume, la mitoyenneté des murs voisins existants, les maçonneries de ces murs, n'étant pas compris dans la vente. Les acquéreurs ne pourront exiger de la commune le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par la commune, mais ils pourront exercer leur recours contre les futurs acquéreurs de ces terrains, toutes difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître entre propriétaires voisins, devront être vidées sans l'intervention de la commune et sans recours contre elle.

Les mitoyennetés dues à la Commune seront payées immédiatement après l'approbation des plans de bâtisse.

Article seize. - Tout acquéreur qui n'aura pas commencé à construire dans les trois mois à la date de la vente, sera tenu à la

première réquisition du Collège, de placer devant son terrain une clôture réglementaire. A défaut par l'acquéreur d'établir celle-ci dans les délais déterminés, elle sera placée d'office et à ses frais par l'autorité communale.

Conditions Spéciales. - contenues dans le dit cahier des charges de la vente publique du ministère du notaire Levie soussigné en date du deux février dernier, conditions spéciales auxquelles les acquéreurs seront tenus de se soumettre pour autant qu'elles soient encore d'application :

"Il est expressément prescrit qu'avant de commencer les déblais ou tout autre travail, l'acquéreur doit demander au géomètre communal, auteur du plan, de lui indiquer sur place les dimensions de son lot."

Lot un. - La hauteur en façade principale mesure prise de la corniche du bâtiment à construire sur ce fonds, devra être la même que celle de l'immeuble formant l'angle de l'avenue Paul Deschanel, et du Square Duployé, la hauteur totale du bâtiment devra également être la même que celle de l'immeuble d'angle. La profondeur totale du bâtiment annexés comprises, sera limitée par un plan vertical élevé à une distance du front de bâtisse, égale à :

1°) dix huit mètres au droit du mitoyen gauche;
2°) quinze mètres au droit du mitoyen droit, angle avenue Paul Deschanel, ces prescriptions sont données sous réserve d'approbation par l'administration de l'Urbanisme.

Il est interdit dans l'immeuble à construire, en cet endroit d'exercer un commerce ou une industrie soumis à la législation

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. IV.
six rôles, cinq renvois, le 25 octobre 1956.
volume 24, folio 84, case 1.

Reçu quarante francs.

Le Receveur (s) CHAUVIER.

Résidence CASTILLE.

Acte de Base

Annexe I.-

Description du bâtiment.

L'immeuble comprend suivant les plans numérotés 7E2, 7E3, 7E4, 7E5 et 7E9, ce qui suit :

I. SOUS SOLS.

a) Bloc 1.-

Ascenseur, dégagement et accès communs vers le rez-de-chaussée.
Chaufferie avec boiler et réservoir à mazout.
Local pour compteur, eau et gaz, local pour compteurs électricité
Caves numérotées 1 à 18

b) Bloc 2.-

Ascenseur, dégagement et accès commun vers le rez-de-chaussée,
Cabine électricité haute tension.
Local pour compteurs eau et gaz.
Local pour compteurs électricité.
Caves numérotées 19 à 36

c) Bloc 3.-

Ascenseur, dégagement et escalier communs vers le rez-de-chaussée
Chaufferie avec boiler et réservoir à mazout.
Local pour compteurs eau et gaz.
Local pour compteurs électricité.
Caves numérotées 37 à 45

II.- REZ DE CHAUSSEE-

a) bloc 1.-

Hall d'entrée avec ascenseur et escalier communs

1 appartement côté gauche (surface 95,50m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers.

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

terrasse arrière avec armoire.

jardin à rue (surface 9,00m²)

jardin (-surface 27,50m²)

1 appartement côté droit (surface 76m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électriques pour déchets ménagers;

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

une chambre

terrasse arrière avec armoire

jardinet à rue (surface 23m²)

jardin (surface 36m²)

b) Bloc 2.-

Hall d'entrée avec ascenseur et escalier communs

1 appartement côté gauche (-surface 76m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers;

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

une chambre

terrasse arrière avec armoire

jardinet à rue (surface 25m²)

jardin (surface 36m²)

1 appartement côté droit (surface 86m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

terrasse arrière avec armoire

jardin à rue (surface 38,50 m²)

jardin (surface 42m²)

c) bloc 3.-

Hall d'entrée avec ascenseur et escalier communs

1 appartement (surface 96,10m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers

Salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

-4-

terrasse arrière avec armoire
jardinet à rue (surface 10,50m²)
jardin (surface 89m²)

II.- ETAGES.- de 1 à 8)

a) bloc I

Palier, ascenseur et escalier communs à tous les étages.

1 appartement côté gauche (-surface 99,75m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

terrasses arrières avec armoire et accès vers échelle de secours commune.

1 appartement côté droit (-surface 92m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

terrasses arrières avec armoire et accès vers échelle de secours commune.

b) Bloc 2.-

Palier, ascenseur et escalier communs à tous les étages.

1er étage.-

1 appartement côté gauche (surface 74m2) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers;

salle de bains équipée;

W.C. complet;

salle de séjour;

une chambre;

terrasse arrière avec armoire et accès vers échelle de secours commune.

1 appartement côté droit (surface 109,90m2) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers;

salle de bains équipée

W.C. complet

salle de séjour

trois chambres

terrasse arrière avec armoire et accès vers échelle de secours commune.

2eme au 3eme étage.-

deux appartements (surface 92m2) comprenant chacun:

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers;

salle de bains équipée

salle de séjour.

deux chambres

terrasse arrière avec armoire et accès vers échelle de secours commune

c) bloc 3.-

Palier, ascenseur et escalier communs à tous les étages :

1 appartement (surface 104,50m²) comprenant :

hall d'entrée

cuisine équipée avec armoire, évier, broyeur électrique pour déchets ménagers

salle de bains équipée

W.C. complet

armoire débarras

salle de séjour

deux chambres

terrasse arrière avec armoire et accès vers échelle de secours commun.

IV.- TOITURE.

Toiture en terrasse

Cabine d'ascenseur.

Ne varietur le 22 octobre 1956.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, A.B. et Succ. IV.

six rôles, sans renvoi, le 25 octobre 1956.

volume 4, folio 97, case 18.

Reçu quarante francs. Le Receveur (s) CHAUVIER.

RESIDENCE CASTILLE.

Acte de Base -Annexe II.-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

Chapitre premier.- Exposé Général.-

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557 bis paragraphe 1 du code civil (loi du 8 juillet 1924) les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article 2.- 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 modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Chapitre deuxième.- Statut de l'immeuble.-

Section I:- Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- L'immeuble comporte :

- a) des parties communes dont la propriété appartiendra en indivision à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.
- b) des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété.

té privative.

BOPROPRIETE INDIVISE.-

Article 5.- Seront choses communes pour autant qu'elles existent dans l'immeuble, le sol, des bâtiments des cours et des jardins les fondations, les gros-murs de façade et de refend et la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, ces derniers suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, l'ossature en béton comprenant les poteaux avec semelles, les poutres, le gitage les escaliers, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, y compris les gardes-corps et appuis de fenêtre, les toitures avec leurs descentes d'eaux.

Les caves du chauffage, les réservoirs à mazout, les soupiraux Les dégagements de caves, les caves à compteurs, les caves et locaux tenant de cabine de transformation du courant électrique les couloirs.

Les entrées sur rue avec trottoirs à rue, halls, les cages d'escaliers, les trémies d'ascenseurs avec les loges pour mécanismes, les cours, les aérars. Les chutes d'ordures, les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aérage ou autres;

Le réseau d'égouts, comprenant les chutes et ventilation principales, aériennes ou souterraines à l'exclusion des évouits privés.

Les installations de chauffage central, d'eau froide et chaude, gaz et électricité (y compris les installations et les appareils de portiers électriques et d'antennes collectives) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements caves et mansardes, pour autant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général.

Les ascenseurs avec leurs mécanismes, guides, portes, etc...
Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires, aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement par la loi du 8 juillet 1924, et par la jurisprudence.

Article 6. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 7. - Les parties communes sont divisées en parts attribuées aux propriétaires des appartements, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de deux-ci. Les quotités des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement en forment l'accessoire. Leur importance est fixée dans le tableau ad hoc qui demeurera annexé à l'acte de base.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privatives, soit par suite de transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'une ou à l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances, la ventilation des parts de propriété ne pourra jamais être modifiée que par décision de l'assemblée générale

prise à l'unanimité de tous les propriétaires indistinctement quelconques.

Propriété privative.-

Article 8.- Les parties privées sont dénommées "appartements" (ce terme pouvant s'entendre pour logements, bureaux, etc...)

Article 9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, ou parquet ou revêtement, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur volets ou persiennes éventuels, les portes palières, les portes d'entrée des caves particulières, les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure, et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements, mais servant à un usage personnel et exclusif. Les propriétaires d'appartements du rez-de-chaussée auront la jouissance exclusive de la partie de jardin correspondant à leur appartement, à charge pour chacun d'eux de maintenir en parfait état d'entretien la partie dont ils ont la jouissance.

Article 10.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le règlement 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 pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents

qui en seraient la conséquence, pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires.

Il est d'ailleurs interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leur appartement aucune modification aux choses communes, sauf à requérir l'autorisation envisagée à l'article 11 ci-après.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des appartements ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires de l'architecte, ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Article 12. - Rien de ce qui concerne les choses intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, et balconnets et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des volets marquises: tentes mobiles à rouleau marseillaise suivant modèles agréés par l'assemblée générale. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie, ni empiéter sur l'étage inférieur ou supérieur.

Elles devront être disposées de façon que la réverbation de la lumière solaire n'incommodé pas les propriétaires des autres appartements.

❦

Article 14. - Les propriétaires pourront de même établir des postes de T.S.F. dans les limites fixées par l'article 10 ci-dessus, et des postes de T.V. dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 11 seront observées.

Article 15. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait également propriétaire, à la condition de respecter les diverses gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être accordée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II. - Service et Administration de l'immeuble.

Article 16. - L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 17. - Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions sur les différents points figurant à l'ordre du jour, l'ensemble des copropriétaires présents, absents ou représentés.

Article 18. - L'assemblée générale désigne son président pour un terme qu'elle détermine à la majorité des voix.

La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation au propriétaire du plus grand nombre de parts et en cas d'égalité au plus âgé.

Article 19. - Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à défaut de deux propriétaires du plus grand nombre de parts, les plus âgés ayant la pré-

férence en cas d'égalité.

(Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Article 20. - Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président, les assesseurs ou personnes en tenant lieu ainsi que par le secrétaire.

Article 21. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic ou gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Article 22. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée annuelle générale ordinaire. Ces comptes sont soumis un mois à l'avance aux membres du bureau.

Article 23. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office le troisième mardi du mois de septembre de chaque année à 14 heures précises. Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et délai prescrits ci-après pour la convocation, 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 ou du gérant, aussi souvent que c'est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins trente pourcent de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par les dits propriétaires.

Article 24. - Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettres recommandées, avec avis de réception ou par lettres remises en mains propres contre état émargé par les copropriétaires. Des délais ci-dessus,

sont obligatoirement réduits respectivement à cinq et à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation pour le même ordre du jour.

X Article 25.6 L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation, les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 26. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de leurs parts.

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 reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant pourra les représenter et voter en leur lieu et place selon les 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 de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires, en cas de contestation entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le vote litigieux sera considéré comme inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit à des usufruitiers et des nus propriétaires tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales 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 devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Article 27. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix 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 par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'étendre seulement pour les membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des copropriétaires, les défail-
lants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles intéressant l'harmonie des façades en accès nécessiteront l'unanimité des voix.

Article 28. - Les copropriétaires disposeront d'autant de voix, qu'ils auront de parts dans la propriété.

Article 29. - Sauf exception prévues au présent règlement pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres représentant ensemble plus de la moitié des parts de l'immeuble, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quelque soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des parts représentées.

Article 30.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, lequel conservera également toutes autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III.- Répartition des charges et des recettes communes.-

A.- Entretien et réparations:

Article 31.- Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de parts en fait les fonctions, en cas d'égalité de parts, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 32.- Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à sa quote-part, telle qu'elle est reprise au tableau ad-hoc aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, cependant :

- 1°) en ce qui concerne les dépenses d'ascenseurs, la répartition aura lieu suivant les bases spéciales indiquées au même dit tableau.
- 2°) les dépenses afférentes au chauffage seront réparties conformément aux dispositions de l'article 67 ci-après.

Article 33. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 34. - Réparations urgentes. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et intéressant les conduites d'eau et de gaz, les tuyauteries extérieures, les gouttières, et le gérant aura pleins pouvoirs pour les frais effectuer sans en demander l'autorisation.

Article 35. - Réparations indispensables, mais non urgentes. - Ces réparations seront décidées par les membres du bureau soit le président et les deux assesseurs. Ils seront seuls juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 36. - Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. - Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins trente pour cent de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois ces travaux pourront être décidés par un ensemble de propriétaires représentant les trois/quarts des voix et ces mêmes propriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense

Article 37. - Les copropriétaires devront donner accès à leur appartements et caves pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du 1er juillet au 1er octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans opposition ni indemnités toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles édictées par le présent règlement.

B. - IMPOTS. -

Article 38. - La division de l'immeuble sera demandée une fois pour toutes de façon que chaque propriétaire reçoive personnellement ses feuilles d'impôts, comme s'il était seul propriétaire de l'immeuble construit sur son terrain.

C. Responsabilité civile et autres charges générales.

Article 39. - La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386) et de façon générale toutes charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriétaire pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 40. - Dans le cas où un copropriétaire augmentera les charges communes pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

D. Recettes.-

Article 41.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à tous les copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à ses droits dans la propriété indivise.

Section IV.-

Assurance et Reconstruction.-

A. - IMMEUBLES.-

Article 42.- L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, pour ce qui concerne l'incendie, la foudre et les explosions, provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité le recours éventuels des tiers et la perte de loyer, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie par les soins du gérant, pour tous les copropriétaires sans distinction. Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux propriétés privées et communes de toutes les appartements, ainsi qu'aux mobiliers, y renfermés, les eaux distribuées, pluviales, ménagères et de vidange. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers. L'immeuble est assuré dès à présent pour ces risques par les soins du constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes, lesquelles seront remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la propriété.

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

fait.
Article 43. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef de personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de celui pour qui elle est expressément due.

Article 45. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge par le gérant d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 46. - 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 le sinistre est tel que 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 d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction jusqu'à due concurrence du profit réalisé.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employé à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à l'intervention d'au moins 75% de la totalité des voix.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété.

Article 47: - a) si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leur propriété privative, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimerait que l'assurance est faite pour un chiffre 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 de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et en disposeront en toute liberté.
Accidents; Article 48.- Il sera contracté pour tous les copropriétaires :

1°) une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (art. 1382 et suivants du code civil) chacun des copropriétaire étant considéré comme tiers vis à vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble (défaut d'entretien, des antennes de radio et de télévision, des hampes de drapeaux, etc...) et de l'emploi éventuel d'un concierge ou autre personne salariée.

2°) une assurance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires et garantissant en annexe la responsabilité civile des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Article 49.- Ces contrats seront établis pour la première fois par le constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours, les contrats ultérieurs seront établis par les soins du gérant.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts en copropriété.

Chapitre III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article 50.- 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 statuant à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérés dans un livre spécial dénommé "livre de Gérances" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et toutes modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

Section I. - ENTRETIEN. -

Article 51. - Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps, et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

Quant aux autres 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 manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. L'assemblée pourra décider que les châssis de fenêtres de l'immeuble même ceux constituant la propriété privative des propriétaires d'appartements, seront repeints avec les autres boiseries constituant propriété commune.

Le coût de cette peinture sera considéré comme charge commune.

Article 52. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fournaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage, ils devront en justifier au gérant.

Article 52. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fournaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage, ils devront en justifier au gérant.

Section II. -

Aspect. -

Article 53. - Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements.

Les propriétaires ou occupants des appartements du rez-de-chaussée qui affecteraient leur appartement à l'exercice d'une profession autorisée par l'article 63 ci-après pourront mettre sur la façade de leur appartement une plaque de 40cm sur 30cm au maximum indiquant leur nom et leur profession.

Il est interdit de faire sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages intérieurs.

Section III. - ORDRE INTERIEUR. -

Article 54. - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les caves ou sur les terrasses des cuisines le bois et le charbon devront être montés avant dix-heures du matin.

Article 55. - Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, éventuelles, les escaliers et couloirs devront être maintenus libres en tous temps.

En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit, les propriétaires ou occupants du rez-de-chaussée ne pourront rien déposer dans les cours et jardins qui pourraient répandre de mauvaises odeurs.

Le battage de tapis est interdit aux fenêtres, balcons et terrasses.

Article 56. - Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 57. - Il ne pourra être fait ni lavage ni épendage de linges dans les cours.

Article 58. - Les copropriétaires de même que leurs locataires ou ayants-droit pourront avoir des animaux domestiques, mais en assureront le soin et la surveillance et en conserveront toute la responsabilité.

Article 59. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Section IV. - Moralité et tranquillité.

Article 60. - Les copropriétaires et en général tous les occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun cas troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ils sont d'ailleurs tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues.

S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur 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 antiparasite.

Article 61. - Les caves ne pourront faire l'objet de location d'échange ou de vente qu'entre les différents copropriétaires de l'immeuble.

Article 62. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V. - Destination des locaux: 6

Article 63. - Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais les lieux pourront être affectés aux études ou cabinet d'officiers publics ou ministériels, d'avocats, architectes, ingénieur, médecins (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses) d'agents d'assurances et autres professions de ce genre, à l'exclusion de tous bureaux de perception d'impositions.

On ne pourra pratiquer à l'intérieur de l'immeuble des cours de danse, chant, etc.. de même il sera interdit d'effectuer dans les immeubles ou ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire de biens mobiliers.

Article 64. - Il est interdit sauf autorisation de l'assemblée de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par l'article 53, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs intérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs. Seule la plaque de propriétaire ou locataire avec indication éventuelle de sa profession sera autorisée sur la porte palière de l'appartement suivant un dispositif homogène, laissé à la diligence du gérant.

Un tableau de belle tenue sera établi dans le hall d'entrée à la diligence du gérant dans une présentation uniforme.

Il renseignera obligatoirement les noms des copropriétaires ou occupants, éventuellement leurs qualités, soulignées par le numéro de leur appartement et le numéro de leur niveau d'étage. Dans les ascenseurs également, un petit tableau renseignera les numéros des appartements avec en regard les noms des occupants, les copropriétaires interviennent dans le coût de ces tableaux par parts égales.

Chaque occupant possèdera une boîte aux lettres.

Article 65. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ou autres dépendances, il ne soit laissé en dépôt aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Section V.- Chauffage Central.-

Article 66.- Le chauffage devra fonctionner en assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai, si les circonstances atmosphériques le requièrent. Il devra fonctionner, même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au gérant, par des propriétaires représentant ensemble au moins 20% de l'ensemble des vois de l'immeuble.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 67.- La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage tel que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

Les installations de chauffage des appartements seront pourvues de calorimètres ou de compteurs de chaleur. La répartition de la dépense de consommation se fera sur la base de l'index de ces compteurs étant toutefois étendu qu'un cinquième de la dépense totale sera réparti préalablement et forfaitairement au prorata des droits de copropriété, à l'exclusion de ceux afférents aux garages.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs volumétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

Article 68. - Il a été conclu entre le constructeur et la société anonyme belge de ravitaillement automobile "Sabra" dont le siège est à Auderghem-Bruxelles, chaussée de Wavre, numéro 1991, une convention aux termes de laquelle :

+dans
l'immeu-
ble

1°) la société Sabra s'est engagée à mettre à la disposition du constructeur et de ses ayants-droit, deux citernes l'une de quinze mille litres, l'autre de vingt mille litres. Ces citernes seront munies de certificats d'étanchéité.

2°) en contre-partie le constructeur s'est engagé, tant pour lui-même que pour les copropriétaires présents ou futurs à se fournir en gasoil ou fuel oil nécessaire au dit immeuble auprès de la société Sabra, pendant une durée de quinze années à partir de la date de la première fourniture.

3°) la société Sabra s'est engagée à fournir des produits de marque "Purфина" au cours du jour, sous déduction d'une remise de 0,05 francs au litre. Toutefois, si au cours du contrat, le prix du combustible dépassait deux francs cinquante centimes par litre, et cela indépendamment de nouveaux droits et taxes qui pourraient être appliqués dans l'avenir sur les produits pétroliers, les parties réexamineraient de commun accord la ristourne de cinq centimes consentie par le dit contrat.

4°) les citernes seront la propriété des copropriétaires au terme de la quinzième année, pour autant que le contrat ait été respecté intégralement.

5°) l'entretien des citernes, le respect des prescriptions administratives et les assurances sont à charge des copropriétaires.

6°) sous réserve de tous dommages et intérêts s'il y a lieu la société Sabra se réserve le droit en cas d'inexécution des clauses du contrat par les copropriétaires ou dans le cas où ce contrat prendrait fin avant son terme normal par la faute des copropriétaires, de facturer les dits réservoirs aux prix, l'un de trente deux mille francs et l'autre de quarante trois mille francs, diminués d'un amortissement d'un quinzième par tranche de septante huit mille litres livrés, pour le réservoir de quinze mille litre, et cent et seize mille litres livrés pour le réservoir de vingt mille litres.

Article 69. - Les copropriétaires devront respecter ce contrat et seront subrogés dans les droits et obligations du constructeur.

Section VII. -

Ascenseurs- Article 70. - L'usage des ascenseurs sera permanent et la part d'intervention des copropriétaires dans les frais d'entretien, de réparation de renouvellement du matériel et de consommation de l'électricité déterminée au tableau ad hoc et reprise à l'acte de base ne pourra être modifiée que par l'assemblée générale statuant à l'unanimité.

Section VIII. - Gérance.

Article 71. - L'assemblée peut décider que les membres du bureau formeront un conseil de gérance.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveillera la gestion du gérant, examinera ses comptes et fera éventuellement rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.