



**ETUDE
DE
M^e A. SNYERS D'ATTENHOVEN**

NOTAIRE

**131^a, AVENUE LOUISE
BRUXELLES**

ENTREPRISES COMPTE

**Immeuble à appartements,
122 à 130, avenue de l'Opale,**

SCHAERBEEK.

**CHARTRE DE L'IMMEUBLE.
Règlement de Copropriété.**

---- L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ.

---- Le vingt-neuf janvier.

---- Par devant Nous, Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire de résidence à Bruxelles.

---- ONT COMPARU :

---- Monsieur François-Joseph-Marie COMPTE, entrepreneur, né à Schaerbeek le vingt-quatre octobre mil neuf cent dix-neuf, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Emmanuelle-Mélanie-Léonie-Lydie-Ghislaine DETOURNAY, sans profession, née à Ixelles le premier avril mil neuf cent dix-neuf, demeurant ensemble à Schaerbeek, 22-24, rue d'Anethan.

---- Monsieur et Madame COMPTE-DETOURNAY sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu le six juillet mil neuf cent quarante-trois par le Notaire van der BEEK, à Schaerbeek.

---- Madame COMPTE-DETOURNAY est ici représentée par son époux prénommé, aux termes d'une procuration reçue par le Notaire soussigné le premier décembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrite au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, volume 5729, numéro 18.

---- Lesquels comparants Nous ont exposé ce qui suit :

---- I.- Qu'ils sont propriétaires du bien suivant :

---- DESCRIPTION DU BIEN.

---- COMMUNE DE SCHAERBEEK.

---- Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue de l'Opale, entre les numéros 122 et 130, où elle présente un développement de façade de seize mètres, contenant en superficie d'après mesurage huit ares nonante-et-un centiares vingt-six décimilliaires, cadastrée section C numéro 94 z 4, pour la même contenance, tenant au Nord à SCAILTEUR-HAACK, DE BACKER-DUJOUX, SEULEN-OCKET, à l'Est à LALOY-SEULEN, WAMPACH-VAN CAENEGEM, DEVIJVER-SEULEN, au Sud à l'avenue de l'Opale et à l'Ouest à MEINRAY-de TACOLN.

---- MESURAGE - PLAN.

---- Tel que ce bien se trouve décrit et figuré au plan dressé par Monsieur Robert STECKE, géomètre-expert immobilier, à Ixelles, 75, rue J. Wytsman, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de vente dont question ci-après.

---- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

---- Monsieur et Madame COMPTE-DETOURNAY sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du trente novembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent soixante-et-un, volume 5441, numéro 36, de :

---- 1) Monsieur Edmond-Louis SEULEN, administrateur de sociétés à Schaerbeek, veuf de Madame Jeanne-Marie-Louise OCKET.

---- 2) Monsieur Marcel-Pierre-Charles-Henri VAN CAENEGEM, conservateur des Hypothèques honoraire et son épouse, Madame

Marie-Louise-Jeanne-Elise SEULEN, sans profession, à Schaerbeek.

---- 3) Monsieur Paul-Pierre-Charles-Prosper VAN CAENEGER, Receveur honoraire de l'Enregistrement et son épouse, Madame Jeanne-Marie-Elise SEULEN, sans profession, à Schaerbeek.

---- 4) Madame Marguerite-Marie-Renilde SEULEN, sans profession, épouse de Monsieur Jean FAVRESSE, négociant, à Woluwe-Saint-Lambert.

---- 5) Monsieur Joseph-Jean-Louis-Antoine SEULEN, agronome, à Schaerbeek.

---- 6) Madame Denyse-Jeanne-Marie-Louise SEULEN, sans profession, épouse de Monsieur Jean LALOY, agent de change, à Schaerbeek.

---- 7) Madame Claire-Marie-Jeanne-Fernande SEULEN, sans profession, épouse de Monsieur Florent DEVIJVER, agent d'administration à Schaerbeek.

---- 8) Monsieur Louis-Paul-Jules-Antoine SEULEN, Avocat à la Cour d'Appel de Bruxelles, à Schaerbeek.

---- Le bien prédécrit appartenait originellement à la communauté universelle de biens ayant existé entre Monsieur Edmond SEULEN prénommé et son épouse, Madame Jeanne-Marie-Louise OCKET, aux termes de leur contrat de mariage reçu le vingt-trois septembre mil neuf cent cinq par le Notaire BERGHMANS, ayant résidé à Ostende.

---- Madame Jeanne OCKET est décédée intestat à Schaerbeek le vingt-et-un juin mil neuf cent soixante-et-un, laissant pour seuls héritiers légaux ses sept enfants qualifiés ci-dessus sub 2 à 8 sous réserve de la donation de la plus forte quotité disponible soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit prévue dans le contrat de mariage précité au profit de son mari survivant, Monsieur Edmond SEULEN.

---- Monsieur et Madame SEULEN-OCKET avaient acquis ce bien avec d'autres et sous une plus grande contenance :

---- Partie de Monsieur Oscar URLICH, représentant de commerce et son épouse, Madame Frieda REITZ, sans profession, à Koekberg, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Léon VANDERKELEN à Schaerbeek le quatorze novembre mil neuf cent vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le douze décembre suivant, volume 1718, numéro 7.

---- Partie de Madame Malvina VAN HALEN, veuve de Monsieur Clément PETEN, sans profession à Velm, de Madame Claire de TERWAGNE, veuve en premières noces de Monsieur Jean VAN HALEN, et épouse en secondes noces de Monsieur Alfred LEMERCIER, sans profession, à Bruxelles et de la société immobilière Bernheim, société civile particulière à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Louis DUWELZ à Saint-Gilles et Léon VANDERKELEN à Schaerbeek le douze avril mil neuf cent

vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre avril suivant, volume 1613, numéro 13.

---- Partie suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles le vingt-cinq janvier mil neuf cent vingt-neuf par le Notaire Paul CRETSEY à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux mars suivant, volume 1615, numéro 15.

---- II.- Que les comparants se proposent d'édifier sur le terrain prédécrit, un immeuble à appartements comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, sept étages sur rez-de-chaussée comprenant, outre les parties communes seize caves, un local à usage professionnel, quatorze garages, un jardin, quinze appartements.

---- III.- Que l'établissement des plans et la surveillance des travaux de construction ont été confiés à Monsieur Robert DEVROYE, architecte, demeurant à Woluwé-Sinat-Pierre, 63, rue du Collège Saint-Michel.

---- IV.- Que la société comparante a décidé dans le but d'opérer la division horizontale de la dite propriété de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

---- Cet exposé fait, les comparants ont déclaré prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui régira le complexe immobilier et notamment :

---- 1) Quant à la copropriété et indivision forcée;

---- 2) Quant aux propriétés privatives et personnelles;

---- 3) Quant aux règlements général et particulier de l'indivision forcée et de la propriété personnelle.

---- DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

---- Par conséquent, les comparants présents ou représentés comme dit est, Nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'emplacement prédécrit ainsi que l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

---- Les constructions comprendront des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée auxquelles seront rattachées à titre d'accès-soires inséparables, un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

---- Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

---- La description détaillée qui va suivre est une lecture des plans dressés par l'architecte prénommé.

---- Cette description n'a rien d'immuable.

---- DESCRIPTION.

---- CHAPITRE I.-

---- LES PARTIES COMMUNES ET EN INDIVISION FORCEE :

---- a) Le terrain prédécrit d'une contenance d'après mesurage de huit ares nonante-et-un centiares vingt-six décimilliares.

---- b) Les constructions savoir :

---- SOUS-SOL.

---- La cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, la hall, le local de la chaufferie, le local mazout, la remise poubelles, le sas, la cabine de haute-tension, le local des compteurs, les dégagements entre ces locaux, la cave de la conciergerie.

---- REZ-DE-CHAUSSEE.

---- L'entrée avec la porte, le hall d'entrée, la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, le sas donnant accès à la rampe d'accès des garages, la conciergerie, le jardin et la courette, l'aire de manoeuvre des garages.

---- ETAGES (du premier au septieme).

---- Le hall d'étage, la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur.

---- TOIT.

---- La machinerie de l'ascenseur, l'escalier et la cage d'escalier.

---- Les bouches des gaines d'aération, de ventilation, et de vide-poubelles.

---- Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines d'aération, de ventilation, et de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les cheminées.

---- CHAPITRE II.-

---- LES PARTIES PRIVATIVES ET PERSONNELLES.

---- SOUS-SOL.

---- Les seize caves rattachées aux appartements et au local du rez-de-chaussée.

---- REZ-DE-CHAUSSEE.

---- Les garages numérotés de 1 (un) à 14 (quatorze), comprenant en propriété privative et personnelle le garage proprement dit et en copropriété et indivision forcée chacun trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- Le local à usage professionnel comprenant une salle d'attente, trois bureaux et une toilette et le dégagement entre ces locaux, et en copropriété et indivision forcée quarante-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- PREMIER ET DEUXIEME ETAGES.

---- L'appartement du type I à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- L'appartement du type 2 avant droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- L'appartement du type 3 arrière droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée trente/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- TROISIEME A SIXIEME ETAGES.

---- L'appartement du type 1 à gauche comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- L'appartement du type 2 à droite comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée septante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- SEPTIEME ETAGE.

---- Un appartement comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cent ~~vingt~~ millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

---- CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

---- Dans le but de régler cette division de la propriété les comparants ont établi en date de ce jour, un règlement général de copropriété qui détermine les parties privatives et les parties communes, règle l'administration de l'immeuble, la répartition des charges et recettes, les réparations et travaux, l'assurance, l'occupation de l'immeuble et son éventuelle reconstruction.

---- Les comparants Nous ont présentement remis pour être annexés aux présentes :

---- A.- Le règlement général de copropriété - annexe I - une pièce.

---- B.- Les plans de construction dressés par l'architecte prénommé - annexe II - neuf pièces :

---- 1) Le plan du sous-sol;

---- 2) le plan du rez-de-chaussée;

---- 3) le plan des étages un ~~et~~ deux. *et 3*

---- 4) le plan de l'étage type (trois, quatre, cinq, six).

---- 5) le plan du septième étage.

---- 6) Le plan de la toiture vu en plan.

---- 7) le plan façade avant.

---- 8) le plan façade arrière.

---- 9) le plan de la coupe.

---- Ces divers documents signés "ne varietur" par les comparants, demeureront ci-annexés après avoir été paraphés par le Notaire soussigné et revêtus de la mention d'annexe.

---- Ils forment avec le présent acte la charte de l'immeuble à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

---- Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelque mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des Hypothèques.

---- Et d'un même contexte, les comparants, Nous ont déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

---- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

---- Les comparants déclarent qu'il a été réservé à leur profit exclusif, le droit pendant la durée des travaux :

---- 1) de changer seuls les quotités respectives dans les parties communes des appartements et autres locaux mais seulement pour les parties privatives de l'immeuble dont ils resteront propriétaires.

---- 2) de réunir deux ou plusieurs appartements en un seul lequel comprendra en millièmes la totalité des quotités de différents appartements réunis.

---- 3) de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

---- 4) de rendre privatifs les parties d'étage à certains niveaux.

---- DENOMINATION DU COMPLEXE.

---- Les comparants déclarent doter le complexe à ériger sur l'emplacement ci-avant décrit de la dénomination "Résidence Opale".

---- Ils se réservent en outre le droit de modifier la dénomination du complexe et de le remplacer par une autre dénomination de leur choix.

---- ELECTION DE DOMICILE.

---- Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure susindiquée.

---- ETAT CIVIL.

---- Le Notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants vu des pièces requises par la loi.

---- DONT ACTE.

---- Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

---- Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

---- Suivent les signatures.

----- Enregistré trois rôles un renvoi au 3ème Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le premier février mil neuf cent soixante-cinq, volume 37, folio 40, case 10.

---- Reçu cent francs.

----- LE RECEVEUR : (s.) W. IDE.

----- Suit l'annexe.

ANNEXE I.

RESIDENCE OPALE.
Immeuble à appartements,
à Schaerbeek, avenue de l'Opale.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

---- CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

---- ARTICLE 1.-

---- Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (article 577 bis du Code Civil) le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

---- ARTICLE 2.-

---- Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout ou d'une partie de l'immeuble.

---- Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des propriétaires; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.

---- ARTICLE 3.-

---- Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

---- CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

---- ARTICLE 4.-

---- L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

---- ARTICLE 5.-

---- Les parties privatives comprennent les appartements et leur cave, les garages et le local à usage professionnel.

---- Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux parties privatives.

---- Ces parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte dénommé "Acte de Base" reçu ce jourd'hui par Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble.

---- Le présent règlement général de copropriété est destiné à être annexé à cet acte de base pour faire corps avec lui.

---- ARTICLE 6.-

---- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment

---- Le terrain dans toute sa superficie;
 ---- Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, y compris les toitures des garages; les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements et leur cave, et des garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, locaux et garages.
 ---- Il est fait remarquer cependant que l'architecte ou l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux, etc...

---- ARTICLE 7.-

---- Les choses communes ne pourront pas être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et leur cave ou avec les garages ou locaux dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

---- ARTICLE 8.-

---- Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement et de sa cave, des garages ou des autres locaux, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, locaux, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, locaux, caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, des locaux, des caves et des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc...).

---- ARTICLE 9.-

---- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat et à la 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 semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

---- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

---- ARTICLE 10.-

---- Les travaux de modifications aux choses communes 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 de l'architecte auteur des plans de l'immeuble.

---- Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

---- ARTICLE 11.-

---- Rien de ce qui concerne 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 la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans.

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

---- ARTICLE 12.-

---- Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

---- Les propriétaires ou occupants pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant les règlements de police.

---- L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider à la majorité simple des voix d'installer pour l'immeuble une antenne collective.

---- Au chapitre "électricité" le cahier des charges prévoit d'ailleurs l'établissement d'un tube à vide pour téléphone - Etat, antenne collective, télévision, téléphonie sans fil,

modulation d'amplitude, fréquence modulée.

---- Il est donc interdit aux copropriétaires ou occupants d'installer une antenne individuelle.

---- La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire même pour ceux qui auront émis un vote négatif. Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement.

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

---- Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

---- ARTICLE 13.-

---- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons ou appartements contigus, 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. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

---- CHAPITRE III.- SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

---- ARTICLE 14.-

---- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant; il 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 millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

---- Les comparants se réservent le droit de désigner le premier gérant qui exercera sa mission dans les limites et avec les pouvoirs établis au présent règlement, ou d'assurer la gérance elle-même. Après le premier exercice annuel, les copropriétaires auront le droit d'élire un nouveau gérant.

---- ARTICLE 15.-

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

---- ARTICLE 16.-

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

---- L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

----- ARTICLE 17.-

----- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

----- Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans le forme et les délais prescrits ci-après 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 du conseil de gérance ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

----- Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent de l'immeuble.

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

----- ARTICLE 18.-

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

----- L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres sauf les cas prévus ci-après.

----- ARTICLE 19.-

----- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

----- Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

----- Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant 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 pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

----- ARTICLE 20.-

----- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées 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 reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs 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 ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

----- 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 déterminera.

----- A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

----- Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouvait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, 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 une 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.

----- ARTICLE 21.-

----- 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 millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

----- ARTICLE 22.-

----- Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

----- Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

----- ARTICLE 23.-

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

----- ARTICLE 24.-

----- Les résolutions et décisions sont prises à la majorité 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 de l'unanimité des membres présents ou représentés à

l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

---- Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

---- Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix représentant l'entièreté de l'immeuble.

---- ARTICLE 25.-

---- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

---- ARTICLE 26.-

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

---- Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

---- ARTICLE 27.-

---- 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 au conseil de gérance et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ses comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission tout en faisant leurs propositions.

---- Le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

---- Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

---- ARTICLE 28.-

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

---- Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement 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 la gestion de l'immeuble.

---- CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

---- A.- ENTRETIEN ET REPARATIONS.

---- ARTICLE 29.-

---- Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée à l'acte de base, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes; il devra verser les provisions fixées par le gérant.

---- ARTICLE 30.-

---- Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même, en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations relatives à l'ascenseur.

---- Les propriétaires des garages et du local à usage professionnel au rez-de-chaussée, en tant que tels, ne contribueront toutefois pas à ces dépenses.

---- ARTICLE 31.-

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

---- ARTICLE 32.-

---- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

---- ARTICLE 33.- REPARATIONS NECESSAIRES MAIS NON URGENTES.

---- Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance.

---- Le conseil de gérance sera juge du caractère indispensable des réparations et aussi du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner des travaux de cette catégorie.

X ---- ARTICLE 34.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON NECESSAIRES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

---- Ces travaux et réparations devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/ quart de l'immeuble c'est-à-dire deux cent cinquante/millièmes, et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

---- Ils ne pourront être décidés que par les copropriétaires ayant les trois/quarts des voix, votant favorablement pour la proposition soumise à leur délibération.

---- ARTICLE 35.-

---- Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur appartement et leur cave ou par les garages sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes.

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

---- Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou garage sous pli cacheté au gérant, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

---- Les propriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

---- ARTICLE 36.-

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

---- Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité civile de l'immeuble.

---- ARTICLE 37.-

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

---- B.- RECETTES.

---- ARTICLE 38.-

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

---- CHAPITRE V.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

---- A.- IMMEUBLE.

---- ARTICLE 39.-

---- L'assurance, tant des choses privatives, 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 le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux conditions et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

---- Toutefois, en vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux à leurs droits éventuels, exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant.

---- Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

---- Les premières assurances seront contractées par le constructeur de l'immeuble ou son délégué. Les copropriétaires devront continuer ces polices jusqu'à l'arrivée du terme stipulé.

---- L'assurance contractée contre les risques d'incendie prévoiera l'assurance gratuite du bâtiment jusqu'à la date de son achèvement.

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

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

---- ARTICLE 40.-

---- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

---- ARTICLE 41.-

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

---- ARTICLE 42.-

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

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

---- ARTICLE 43.-

---- 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 remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

---- b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des quotités).

---- 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 suivant 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 qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en faisaient la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires 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 faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

---- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'acte de base précité.

---- ARTICLE 44.-

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

dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

---- b) Les copropriétaires, 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.

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

---- B.- ACCIDENTS.

---- ARTICLE 45.-

---- Une assurance sera, le cas échéant, contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

---- Les propriétaires des garages et du local à usage professionnel du rez-de-chaussée en tant que tels, ne seront pas tenus de participer à ces primes.

---- Si les copropriétaires font appel à une ou plusieurs femmes d'ouvrage pour l'entretien des parties communes, il devra être contracté une assurance contre les accidents de travail.

---- Les premières assurances seront contractées par le constructeur de l'immeuble ou par son délégué.

---- CHAPITRE VI.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

---- ARTICLE 46.-

---- Il pourra être 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 de la totalité des voix (les deux/tiers des quotités).

---- 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.

---- Les procès-verbaux de la gérance devront être communiqués à tous les intéressés, copropriétaires, occupants, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à leur demande.

---- ARTICLE 47.-

---- 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 en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

---- A.- ENTRETIEN.

---- ARTICLE 48.-

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

---- Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entreprise intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

---- ARTICLE 49.-

---- Le gérant devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage central toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

---- Il devra en justifier au conseil de gérance.

---- B.- ASPECT.

---- ARTICLE 50.-

---- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

---- C.- ORDRE INTERIEUR.

---- ARTICLE 51.-

---- Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois dans les caves.

---- Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

---- ARTICLE 52.-

---- Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

---- Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

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

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

---- ARTICLE 53.-

---- Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les pa-

liers et dans la cour, aucun travail de ménage, tels que :
brossage de tapis, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

---- ARTICLE 54.-

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

---- ARTICLE 55.-

---- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou oc-
cupants, ne pourront avoir des chiens, chats et oiseaux qu'à
titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était
une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou au-
trement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple
majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal
cause du 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 dix francs par jour
de retard à partir de la signification de la décision de l'as-
semblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds
de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assem-
blée 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.

---- D.- MORALITE - TRANQUILLITE.

---- ARTICLE 56.-

---- Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants
de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoise-
ment et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique
du "bon père de famille".

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

---- Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anor-
mal; l'emploi des appareils de téléphonie sans fil est auto-
risé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus
formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils
n'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 électri-
ques produisant des parasites, ces appareils devront être
munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténu-
ant de telle manière qu'ils n'influencent pas à la bonne récep-
tion radiophonique.

---- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'ex-
clusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de
nettoyage par le vide, le cirage mécanique, et ceux des appa-
reils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les

moteurs actionnant les appareils de ménage.

---- ARTICLE 57.-

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

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

---- ARTICLE 58.-

---- Les caves rattachées aux appartements, ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

---- ARTICLE 59.-

---- Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à tous les règlements communaux, de la police et de la voirie.

---- E.- CHAUFFAGE CENTRAL.

---- ARTICLE 60.-

---- La participation des propriétaires ou occupants aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants des locaux munis de dispositifs de chauffage tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

---- Les propriétaires ou occupants devront contribuer, suivant leurs quotités dans les parties communes, à la constitution d'une provision pour faire face aux frais de chauffage.

---- Cette participation sera obligatoire pour le copropriétaire même s'il est absent pendant une partie de la période de chauffe.

---- Les frais de consommation du combustible seront répartis comme suit :

---- a) trente pour cent au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun des propriétaires dans la copropriété.

---- b) septante pour cent suivant les indices de consommation relevé par les compteurs de chaleur.

---- Le relevé des compteurs de chaleur se fera annuellement à la fin de la période de chauffe; le compte individuel sera établi et la différence entre la provision constituée et la dépense réelle sera réclamée ou restituée.

---- F.- ASCENSEUR.

---- ARTICLE 61.-

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

----- G.- DESTINATION DES LOCAUX.

----- ARTICLE 62.-

----- Il ne peut être exercé dans les appartements, garages et autres locaux, aucun commerce.

----- Les locaux sont en principe destinés à l'usage d'appartements mais il n'est pas interdit de les destiner à l'usage de bureaux, en cours de construction ou ultérieurement.

----- ARTICLE 63.-

----- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

----- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou des locaux, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement ou des locaux.

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

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

----- ARTICLE 64.-

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

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

----- Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

----- ARTICLE 65.-

----- En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

----- Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

----- Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il

pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

---- Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

---- H.- GERANCE.

---- ARTICLE 66.-

---- Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs.

---- Les deux assesseurs devront nécessairement habiter l'immeuble.

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

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

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

---- Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

---- Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

---- Il est dressé procès-verbal des décisions prises; ce procès-verbal sera signé par les membres présents à la réunion.

---- ARTICLE 67.-

---- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef, et 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.

---- ARTICLE 68.-

---- A défaut de l'architecte, auteur du projet, le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble.

---- ARTICLE 69.-

---- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations, clôtures.

---- ARTICLE 70.-

---- Le gérant instruit des contestations, relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera 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 les mesures conservatoires.

---- ARTICLE 71.-

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

---- Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

---- 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 l'assemblée générale.

---- L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

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

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

---- 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.

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

---- Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à leur bonne admi-

nistration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

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

---- Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittances 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.

---- Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il sera passible de poursuites pénales.

---- ARTICLE 72.-

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

---- ARTICLE 73.-

---- Il est établi un concierge dans l'immeuble.

---- Le premier concierge sera nommé par les comparants aux présentes.

---- La rémunération du concierge sera fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

---- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage et notamment :

---- 1) Tenir en parfait état de propreté les lieux communs, trottoirs et cour de l'immeuble.

---- 2) Evacuer les ordures ménagères.

---- 3) Surveiller et entretenir l'installation de chauffage central de l'immeuble.

---- 4) Surveiller l'utilisation et le fonctionnement de l'ascenseur dans l'immeuble.

---- 5) En général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

---- Les primes d'assurance, les rémunérations et autres charges provenant de la conciergerie seront à charge des copropriétaires de l'immeuble.

---- I.- CHARGES COMMUNES.

---- ARTICLE 74.-

---- De même que les charges d'entretien et de réparations de choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

---- Telles sont : les dépenses de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant, les frais de bureau, etc..., les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien, de conciergerie.

---- ARTICLE 75.-

---- Les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, les frais de consommation de courant de celui-ci sont également considérés comme charges communes. Toutefois, l'ensemble des frais relatifs à l'ascenseur sera réparti exclusivement entre les appartements des étages. En conséquence, les locaux du rez-de-chaussée et les garages ne sont pas tenus de participer à ces dites charges, en tant que tels.

---- ARTICLE 76.-

---- Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

---- ARTICLE 77.-

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

---- ARTICLE 78.-

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

---- CHAPITRE VII.- DISPOSITIONS GENERALES.

---- ARTICLE 79.-

---- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord ou à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

---- L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix (deux/tiers des quotités).

---- En cas de litige ou de non paiement par un copropriétaire, les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

---- ARTICLE 80.-

---- Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles.

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

---- En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous 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 ou qu'il sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

---- Le présent document est signé ce jourd'hui par les propriétaires de l'immeuble faisant l'objet des présentes et sera remis à Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles, pour être annexé à l'acte de base de son ministère et lui conférer le caractère d'authenticité.

---- Signé "na varietur".

---- Suivent les signatures.

---- Enregistré vingt-et-un rôles un renvoi au 3ème Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le premier février mil neuf cent soixante-cinq, volume 5, folio 11, case 10.

---- Reçu cent francs.

---- LE RECEVEUR : (s.) W. IDE.

---- POUR EXPEDITION CONFORME.