

X

Résidence " NORMANDIE "

Avenue Rousseau, 128,

Forest.

ACTE DE BASE.

L'an mil neuf cent cinquante-sept;

Le vingt-sept mars.

Devant Maître
Dilbeek.

Notaire résidant à

ONT COMPARU:

1.- Mademoiselle

sans profession, née à Anderlecht le quinze août mil neuf cent dix, demeurant à Forest, avenue Rousseau, numéro 126.

2.- Monsieur

sans profession, né à Forest-Bruxelles le vingt et un avril mil neuf cent quinze, demeurant à Rixensart, rue Denis De Ceuster, numéro 23.

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

CHAPITRE I. - EXPOSE PRELIMINAIRE.

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

COMMUNE DE FOREST.

Un terrain à bâtir, sis à front de l'avenue Victor Rousseau, ayant un développement de façade de treize mètres soixante centimètres, indiqué au cadastre troisième division, Section B partie du numéro 27g, contenant en superficie deux ares nonante-neuf centiares vingt dixmilliares.

MESURAGE ET PLAN.

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

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE.

Les comparants déclarent que le terrain prédécrit leur appartient en pleine propriété pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Société Anonyme Des Villas de Forest, ayant son siège social à Forest-Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire soussigné en date du huit mars mil neuf cent cinquante-sept.

2.- Sur ce terrain les comparants ont décidé de construire un vaste complexe immobilier à appartements multiples qui aura comme dénomination "Résidence Normandie".

Qu'à cet effet, il a été dressé, à la requête des comparants par les soins de l'Architecte Monsieur Van Goethem, prénommé, les plans de l'immeuble et un acte énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en dix millièmes.

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

Cet exposé fait, les comparants faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) ont établi ainsi qu'il suit un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes

seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement de copropriété comporte:

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

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

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

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

CHAPITRE II.-

CONDITIONS SPECIALES.

1.- MITOYENNETES:

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

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

Le bloc des bâtiments est la propriété des comparants qui les font construire sur un terrain leur appartenant.

Les comparants ont été amenés à établir sur certains locaux au profit d'autres, un état de choses qui constituerait une servitude, si les fonds appartenaient à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours;
- des communautés éventuelles d'égouts, d'écoulement d'eaux pluviales ou résiduaires; le passage de conduites et canalisations de toutes natures (eau- gaz- électricité- téléphone- chauffage) et de façon générale toutes les communautés et servitudes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux;
- l'existence dans la zone des jardinets à front de l'avenue Rousseau d'une hampe avec drapeau.

L'exposé préliminaire terminé il a été établi comme suit l'acte de base ou statut de l'immeuble ainsi que le règlement de copropriété.

CHAPITRE III. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

PROPRIETE PRIVATIVE.

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

Les parties privées sont dénommées "appartements".-

PARTIES COMMUNES.

ARTICLE DEUXIEME.- Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements et aux caves, à l'exception du garage construit à l'extérieur de l'immeuble principal, qui restera la propriété des constructeurs, comparants aux présentes et par conséquent ne possèdent aucune quotité dans les parties communes.

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

QUOTITES.

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

SOUS-SOLS: Dans les sous-sols il y aura quatorze caves à provisions numérotées de 1 à 14 et quatorze caves à charbon numérotées de 1 à 14.

Les caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance.

APPARTEMENTS: Les deux appartements du rez-de-chaussée dénommés "appartement numéro 1 R- aile gauche, avec



mille septante/dixmillièmes des parties communes: I.070

Appartement du rez-de-chaussée, dénommé
"appartement numéro 2 R- aile droite" avec mille
septante-sept/dixmillièmes: I.077

Les appartements du premier étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro
3 G" mille trois cent quarante/dixmillièmes: ~~I.340~~

et Aile droite dénommé "appartement numéro
4 D" mille trois cent quarante/dixmillièmes ensemble I.340

Les appartements du second étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro
5 G" six cent quarante-deux/dixmillièmes: 642

X 6 D" six cent nonante-deux/dixmillièmes: 692

Les appartements du troisième étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro
7 G": six cent quarante-deux/dixmillièmes: 642

Aile droite dénommé "appartement numéro
8 D": six cent cinquante-deux/dixmillièmes: 652

Les appartements du quatrième étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro
9 G": six cent quarante-deux/dixmillièmes: 642

Aile droite dénommé "appartement numéro
10 D": six cent cinquante-deux/dixmillièmes: 652

Les appartements du cinquième étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro
11 G": six cent quarante-huit/dixmillièmes: 648

Aile droite dénommé "appartement numéro
12 D": six cent quarante-sept/dixmillièmes: 647

Les appartements du sixième étage:

Aile gauche dénommé "appartement numéro 13 G": six cent quarante-huit/dixmillièmes:	648
Aile droite dénommé "appartement numéro 14 D": six cent quarante-huit/dixmillièmes:	648
Soit au total: dix mille/dixmillièmes:	<u>10.000</u>

ARTICLE QUATRIEME.- DESCRIPTION DU BATIMENT.

Le Normandie sera formé d'un complexe d'un bloc de quatorze appartements.

Le bloc dénommé "Normandie" ayant une seule entrée avenue Rousseau.

Le bloc comporte:

1.- Les sous-sols avec les caves attachées aux parties privatives et les caves attachées aux parties communes.

2.- Un rez-de-chaussée avec deux appartements situés l'un à gauche et l'autre à droite.

3.- Six étages avec chacun un appartement dont l'un à gauche et l'autre à droite.

De ce bloc les comparants ont fait établir par les soins de l'Architecte Van Goethem, susdit, les plans des constructions à ériger, lesquels plans ont été approuvés

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

Ces plans sont les suivants:

Le plan numéro 2 renseigne la description des sous-

sols et du rez-de-chaussée.

On y remarque:

Sous-sols:

Des parties communes étant: locaux pour compteurs à eau, gaz et électricité, locaux pour poubelles, dégagement, cage d'ascenseur, l'escalier.

Des parties privatives: quatorze caves à provisions et quatorze caves à charbon.

Rez-de-chaussée:

Des parties communes: l'entrée, le hall, cage d'ascenseur et d'escalier.

Des parties privatives et exclusives:

1) Un appartement aile gauche dénommé "appartement numéro 1 R. Gauche", comprenant:

Cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains, W.C., jardin correspondant à l'arrière de l'appartement. Cet appartement comprend également la cave à provisions numéro 1 et la cave à charbon numéro 1.

2) Un appartement aile droite dénommé "appartement numéro 2 R. Droite", comprenant:

Cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains, W.C., jardin correspondant à l'arrière de l'appartement. Cet appartement comprend également la cave à provisions numéro 14 et la cave à charbon numéro 12.

Plan numéro 1 bis.-

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

On y remarque:

Aile gauche: des parties communes: le hall, cage d'

ascenseur et d'escalier.

des parties privatives et exclusives:

1) Un appartement aile gauche dénommé appartement 3G, 5G, 7G, 9G, 11G et 13G, comprenant chacun; cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains, terrasse et W.C.

Ces appartements comprennent respectivement les caves à provisions numéros 2-3-4-5-6 et 7. et les caves à charbon numéros 13-2-3-4-5 et 6.

2) Un appartement aile droite dénommé appartement 4D, 6D, 8D, 10D, 12D et 14D, comprenant chacun: cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains, terrasse et W.C.

Ces appartements comprennent respectivement les caves à provisions numéros 13-12-11-10-9 et 8 et les caves à charbon numéros 11-14-10-9-8 et 7.

Plan numéro 3bis.-

Ce plan représente la façade principale vers la rue et la façade postérieure.

Plan numéro 4.-

Ce plan représente les coupes de l'immeuble.

CHAPITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.

SECTION I.- PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.-

VISE.-

PRINCIPE.

ARTICLE I.-

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

RENONCIATION A L'ACCESSION.

ARTICLE 2.-

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

- 1.- l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2.- les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble;

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

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 3.-

Les parties privatives sont dénommées "appartement"; elles sont décrites à l'acte de base dont question ci-dessus et figurent sur les plans 1 bis et deux ci-annexés.

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

1.- APPARTEMENTS:

- a) Le Normandie se compose d'un seul bloc.

L'immeuble est situé à front de l'avenue Victor Rousseau à Forest-Bruxelles, dénommé "aile gauche" et "aile droite".

Les caves n'ont aucune quotité dans les parties communes et sont attachées aux appartements comme une dépendance.

2.- GARAGE.-

Il existe un garage pour voitures établi sur sol restant propre aux constructeurs.

Ce garage indiqué au plan du sol ci-annexé, reste la propriété exclusive des constructeurs comprants aux présentes et ne possède aucune quotité dans les parties communes.

L'accès de ce garage se fait par une entrée pratiquée dans le mur de clôture séparant la propriété objet des présentes et celle dénommée "Résidence Esterel et Monclair".

3.- ETENDUE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE.-

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

b) L'aile gauche en regardant le bloc de l'avenue comprend au rez-de-chaussée un appartement et à chacun des six étages un appartement.

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

c) L'aile droite en regardant le bloc de l'avenue comprend au rez-de-chaussée un appartement et à chacun des six étages un appartement.

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

d) Les appartements sont désignés:

- ceux du rez-de-chaussée "appartement numéro 1 R aile gauche" et "appartement numéro 2 R aile droite".

- ceux du premier étage "appartement numéro 3 G aile gauche" et "appartement numéro 4 D aile droite".

- ceux des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage "appartement numéro 5 G aile gauche" et "appartement numéro 6 D aile droite" et ainsi de suite jusqu'au sixième étage par les numéros 7 G, 8 D, 9 G, 10 D, 11 G, 12 D, 13 G et 14 D.

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

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

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

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

mais sert à leur usage exclusif par exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone...

DROITS SUR LES CHOSES PRIVÉES.

ARTICLE 4.-

1.- Parties privatives proprement dites.

1) chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, caves compris, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

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

Cette transformation ne peut affecter une partie d'un local type. C'est ainsi que l'on peut réunir en un seul deux appartements mais qu'il est interdit de consti-

tuer des appartements plus petits que les appartements type. Elle se fera sous la surveillance d'un architecte sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers. L'appartement ainsi constitué pourra toujours être redivisé ultérieurement en un ou plusieurs appartements type.

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

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

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

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

Les honoraires dus à ce dernier de même que le coût des travaux seront à la charge/contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

3.- Style et harmonie de l'immeuble.

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

du propriétaire
qui fait exécuter
ceux-ci sauf déci-
sion

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

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

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

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

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

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

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

5.- Téléphone.- T.S.F. - Télévision.-

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

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

S'il est installé dans l'immeuble des tubes spéciaux

ou des antennes collectives, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre privée.

6.- Ouvertures.-

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

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

Parties communes.-

ARTICLE 5.-

1.- Principe.-

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

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

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

2.- Etendue de la copropriété commune.-

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les gros murs de façade, et de refend (à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure des murs-pignons), l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revête-

ment; les ornements extérieures des façades (mais non les gardes corps des balcons et terrasses), les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux, les portes d'entrée à rue, les jardinetts en façade, les halls d'entrée, le foyer, les escaliers, les paliers, les dégagements, les ascenseurs avec leurs machineries, les cages des ascenseurs, les caves à compteurs, ~~les chaufferies et leurs dépendances, les chaudières et boilers, les tanks à mazout,~~ la hampe du drapeau, les installations des locaux communs; les plate-formes et toitures, les gaines des vide-poubelles, l'antenne collective, les descentes d'eau, en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

3.- Quotités dans les parties communes.-

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

4.- Droits réels.-

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

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

SECTION II.-Service et administration de l'immeuble.I.- Les copropriétaires.-Organes.

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

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

II.- L'assemblée ~~particulière~~ générale.-Constitution de l'assemblée.

ARTICLE 7.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Assemblée ordinaire -Assemblée extraordinaire.-

ARTICLE 8.- L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année au domicile du gérant aux jour et heure indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

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

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

Convocation.

ARTICLE 9.- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste, la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

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

Ordre du jour.

ARTICLE 10.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

ART 11.- Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Composition.

ARTICLE 12. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quelque soit le nombre de quotités possédés par chacun d'eux.

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

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il a 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.

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit- soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec

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, mais de l'unanimité des copropriétaires; les défallants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Nombre de voix.

ARTICLE 17. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

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

Validité des délibérations.

ARTICLE 18. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus des trois quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours et délibérera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Président.

ARTICLE 13. - L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

Bureau - Conseil de gérance.

ARTICLE 14. - Le bureau est composé du président et des deux assesseurs et à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

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

Ce bureau porte également le nom de Conseil de gérance.

Liste de présence.

ARTICLE 15. - Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion des assesseurs et le secrétaire.

Majorités.

ARTICLE 16. - Les délibérations sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majoration plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement



Approbation des comptes du gérant.

ARTICLE 19. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Régistre des délibérations - Extraits.

ARTICLE 20. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement de celui-ci à l'endroit désigné par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

SECTION III. - Répartition des charges et Recettes communes.

Principes.

ARTICLE 21. - Les charges communes comprennent de fa-

çon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Contribution.

ARTICLE 22.- Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant la participation de chacun fixée au tableau des répartitions de l'acte de base ci-dessus.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception.

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

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

1.- Eau - Gaz - Electricité.-

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et pour les parties communes.

Il existe en outre des compteurs particuliers d'eau et d'électricité pour les parties communes.

La location de ces compteurs et la consommation qui

y est relevée incombe:

- pour les locaux privatifs, à chaque copropriétaire;
- pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux dépenses communes.

Au point de vue d'électricité, les caves seront rattachées aux compteurs des appartements dont elles dépendent.

2.- Ascenseurs.-

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

Composition.

ARTICLE 23.- Les charges et dépenses communes comprennent notamment (cette énumération étant purement exemplative):

- les honoraires du gérant;
- les primes d'assurances;
- les frais d'achat d'ustensiles et de produits pour le nettoyage et l'entretien dans la mesure où ils peuvent être établis séparément;
- les frais de peinture des cages d'escaliers;
- les frais d'entretien et de réparation des toitures;
- les frais d'entretien des façades en ce compris la peinture.
- les frais d'entretien des jardinets à front de rue.

- les frais d'entretien et de réparation du mobilier commun;
- les frais du drapeau et de sa hampe.

Impôts.

ARTICLE 24.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile.

ARTICLE 25.- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant le tableau de répartition de quotités dans les parties communes, pour autant qu'il s'agisse bien entendu de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 26.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

ARTICLE 27.- Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les choses communes. Le principe est le même que pour les dépenses, la recette profite à celui qui la prouve.

SECTION IV.-

Réparations et travaux.

Principe.

ARTICLE 28.- Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories.

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

Réparations urgentes.

ARTICLE 29.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées, etcœtera le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Réparations indispensables mais non urgentes.

ARTICLE 30.- Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, qui forment aussi le conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

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

ARTICLE 31.- Ces travaux et réparations devront être demandées par des propriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

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

Modalités d'exécution.

ARTICLE 32. - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes réparations et le nettoyage des parties communes.

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

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

Les copropriétaires devront supporter dans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

SECTION V. -

Assurances.

Principe.

ARTICLE 33. - L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre

les explosions provoquées par des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, de façon générale pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

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

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

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

Police.

ARTICLE 34.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Surprime.

ARTICLE 35.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

ARTICLE 36.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gé-

rant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et 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 sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Utilisation des indemnités.

ARTICLE 37.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la

charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera nommé de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le profit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respec-

tifs dans les choses communes.

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

Dérogations.

ARTICLE 38.- a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

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

Mobilier - Risques locatifs - Recours de voisins.

ARTICLE 39.- Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Assurance en responsabilité.

ARTICLE 40.- Une assurance sera contractée par les

soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

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

CHAPITRE V. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Généralités.

ARTICLE 41. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connais-

sance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

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

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

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

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

SECTION I.- ORDRE INTERIEUR.

Entretien.

ARTICLE 42.- Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les chésses devront être effectués par un seul entrepreneur aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

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

Ramonage des cheminées.

ARTICLE 43..- Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Ordre intérieur.

ARTICLE 44..- Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, ni linges ni autres objets quelconques.

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

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

Les parties communes notamment les halls d'entrées, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou arraché quoi que ce soit.

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

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

De façon générale l'assemblée peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour les ascenseurs.

Animaux.

ARTICLE 45. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux qu'à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 46. - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé mais les

occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incomode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas dans la bonne réception radiophonique.

ART. 47 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 énoncées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Location.

ARTICLE 48. Les baux consentis par les propriétaires ou usufructiers devront comporter l'engagement des locataires d'habiter, bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

SECTION II. - DESTINATION DES LOCAUX.Activités autorisées.

ARTICLE 49.- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque.

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

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

Plaques.

ARTICLE 50.- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

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

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

SECTION VII. - LA GERANCE.1. - Le Conseil de gérance.

ARTICLE 51.- Le Conseil de gérance est composé d'un Président ou, à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire ainsi que cela est du reste dans le règlement de l'immeuble, le gérant de l'immeuble assisté d'un

nions du conseil de gérance, avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

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

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

2.- Le gérant.

Désignation.

ARTICLE 52.- Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Mission.

ARTICLE 53.- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement des ascenseurs, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

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

ARTICLE 54.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Comptes - Provisions.

ARTICLE 55.- Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

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

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

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

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services généraux desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut

qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

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

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

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

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

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

Recettes.

ARTICLE 56.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CHAPITRE VI.- DISPOSITIONS GENERALES.-

Clause compromissoire.

ARTICLE 57.- Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

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

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

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

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

Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers.

Minute des actes.

ARTICLE 58.- Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié; des exemplaires seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui 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 et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

Election de domicile.

ARTICLE 59.- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributeur de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

CHAPITRE VII- DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Gérance provisoire.

ARTICLE 60.- La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par les constructeurs ou un délégué à leur choix aussi longtemps que l'immeuble n'aura pas été pris en charge par les copropriétaires.

Etat-Civil.

Le Notaire soussigné, au vu de pièces officielles exigées par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

DONT ACTE.

Fait et passé à Dilbeek, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous Notaire.

POUR COPIE.

*Transcrit au II Bureau des Hypothèques à
Bruxelles le 11.5.17 Bel. 4532 4/21.*

