



ÉTUDE

DE

THIERRY

MAITRE ~~PIERRE~~ VAN HALTEREN

NOTAIRE

30, RUE DE L'ASSOCIATION, 30

BRUXELLES

Acte de base et règlement de copropriété de l'immeuble
sis à Jette-Saint-Pierre, rue Uyttenhove, 15

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN.

Le premier décembre

Par devant Maître Thierry VAN HALTEREN, notaire à Bruxelles.

A COMPARU.

Madame Marquerite Amélie Joanna WATTYN, sans profession, veuve de Monsieur Joseph Henri François Wijmans, née à Bevere-lez-Audenaarde, le vingt-sept mai mil neuf cent deux, demeurant à Jette Saint Pierre rue Uyttenhove, numéro 15.

Laquelle comparante a préalablement exposé ce qui suit :

1. La comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE JETTE SAINT PIERRE.

Un immeuble situé rue Uyttenhove, 15, où il présente un développement de façade de sept mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage un are quatre-vingt-quatre centiares cinquante-huit décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été section F, numéro 14/s/4 et partie du numéro 14/R/4.

2. ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à Madame Wijmans-Wattyn savoir :

a) le terrain, avec anciens bâtiments, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur Marcel François Eeman, commerçant, à Jette Saint Pierre aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Jean Nerinx à Bruxelles, en date du huit août mil neuf cent cinquante-six, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-six, volume 1721 numéro 11.

Monsieur Marcel Eeman en était propriétaire pour l'avoir recueilli à titre de seul enfant et unique héritier dans les successions de ses père et mère, Monsieur Louis Jean Eeman et dame Marie Louise Van Laer, conjoints, décédés intestat et respectivement le quinze juillet mil neuf cent cinquante-cinq et le onze novembre mil neuf cent cinquante-deux.

b) Les époux Eeman - Van Laer, en étaient propriétaires savoir : des constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et du terrain pour l'avoir acquis de la commune de Jette Saint Pierre suivant acte reçu par le notaire Van Beneden à Schaerbeek, le vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six juillet mil neuf cent trente et un volume 1909 numéro 6.

Ceci exposé, la comparante a remis au notaire soussigné pour être annexés au présent acte :

a) un procès-verbal de mesurage et de division de l'immeuble prédécrit dressé par messieurs Pierre De Vadder et Léopold Wils géomètres-experts immobiliers, dont les bureaux sont établis à Saint Gilles Bruxelles avenue de la Jonction, 5 en date du seize septembre mil neuf cent septante et un.

b) le règlement général de copropriété lequel fait partie intégrante du présent acte et sera transcrit avec lui.

ANALYSE DU PLAN.

Au plan annexé au procès-verbal de mesurage et de division

susvisé on y remarque :

a) Le rez-de-chaussée. Celui-ci comprend :

1. Parties communes :

Le vestibule d'entrée, le dégagement d'escalier, l'escalier le dégagement donnant accès aux réduits privés 1, et 2, la chaufferie, le local vide-poubelle. Ces parties communes sont teintées en bleu.

2. Parties privatives :

Un grand local à destination de garage, atelier ou magasin, avec bureau. Ces parties sont teintées en jaune et seront dénommées : "R".

b) Le premier étage. Celui-ci comprend :

1. Parties communes :

La cage d'escalier avec le palier, une aération. Ces parties sont teintées en bleu.

2. Parties privatives :

Un hall d'entrée, un living-salle de séjour, un petit bureau un vestiaire avec water closet, une salle de bain avec agencement, une chambre vers l'arrière, une cuisine, une terrasse avec armoire placard et réduit avec vide-poubelle, l'usage privé de la grande terrasse s'étendant au-dessus de l'arrière bâtiment. Ces parties sont indiquées sous teinte et liseré verts; elles seront dénommées " appartement I ". Cet appartement comprend également le réduit numéro 1 situé au rez-de-chaussée.

c) Le deuxième étage. Celui-ci comprend :

1. Parties communes :

La cage d'escalier avec le palier, une aération. Ces parties sont teintées en bleu.

2. Parties privatives :

Hall d'entrée, living-salle de séjour, un petit bureau, un vestiaire avec water-closet, une salle de bain avec agencement, une chambre vers l'arrière, une cuisine, une terrasse avec armoire-placard et réduit avec vide-poubelle. Ces parties sont indiquées sous teinte orange.

Elles seront dénommées "appartement II". Cet appartement comprend également le réduit numéro 2, situé au rez-de-chaussée.

Note. Nul ne peut être propriétaire d'un réduit sans être propriétaire d'un appartement ou du grand local situé au rez-de-chaussée. Les alinéations de ces réduits sont toutefois autorisées, mais exclusivement entre propriétaires d'appartements ou du local situé au rez-de-chaussée.

TABLEAU DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES JOINTES AUX ELEMENTS PRIVATIFS.

Les appartements et autres locaux privés comprennent respectivement en copropriété et indivision forcée des parties communes ci-après qualifiées.

Ces quotités sont fixées ainsi qu'il suit :

A. En ce qui concerne le terrain uniquement :

- les locaux du rez-de-chaussée dénommés "R", deux cents soi-

xante millièmes.	260/1000èmes
- L'appartement "I" trois cent nonante-six millièmes	396/1000èmes
- L'appartement "II" trois cent quarante-quatre millièmes	344/1000èmes
- Ensemble mille millièmes	1.000/1000èmes

B. En ce qui concerne les autres parties communes qui comprennent le gros oeuvre du bâtiment, tel qu'il est repris sur le plan du rez-de-chaussée entre les lettres A, B, C et D (y compris les fondations, la toiture, le revêtement de toiture, les descentes d'eaux pluviales et les égouts), le vestibule d'entrée et le dégagement d'escalier au rez-de-chaussée, le dégagement donnant accès aux réduits privatifs 1 et 2, la chaufferie, le local vide poubelle et aux étages, la cage d'escalier avec les paliers au niveau du premier et du deuxième étage et d'une manière plus générale, tout ce qui est à usage commun tant des locaux privatifs du rez-de-chaussée que des appartements I et II ou qui est commun d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Il est précisé que sont exclus des parties communes dont s'agit le gros-oeuvre de l'arrière bâtiment repris au plan du rez-de-chaussée entre les lettres, C, D, E et F, lequel gros-oeuvre est à usage privatif des locaux du rez-de-chaussée dénommé "R", y compris la chape d'étanchéité, mais non compris le pavement de la terrasse au niveau du premier étage, lequel est privatif à l'appartement I.

Les parties communes, telles qu'elles sont décrites ci-avant sont réparties de la manière suivante :

- Locaux "R" du rez-de-chaussée, cent nonante millièmes	190/1000èmes
- L'appartement "I", quatre cent cinq millièmes	405/1000èmes
- L'appartement "II" quatre cent cinq millièmes	405/1000èmes
- Ensemble mille millièmes	1.000/1000èmes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou misies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

La comparante déclare diviser l'immeuble prédécrit comme il est dit ci-dessus.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements et garage avec leurs dépendances privatives.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs naît ipso facto la création juridique des mille millièmes des parties communes comme accessoires de ces parties privatives avec leurs attributions comme il est relaté ci-avant.

STATUT IMMOBILIER.

Comme dit ci-dessus, la comparante a établi un règlement général de co-propriété destiné à régir l'immeuble prédécrit,

dont elle a opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige tous les propriétaires actuels d'éléments privatifs de l'immeuble, et il obligera également tous leurs successeurs à tous titres.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété ont un statut réel et suivent, à ce titre, le fonds, et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

D'autres ont un caractère obligatoire et sont imposés aux successeurs à tous titres de la comparante par voie de subrogation.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

STIPULATIONS DIVERSES.

A. Installation du chauffage central.

L'immeuble est pourvu d'une installation de chauffage central fonctionnant au mazout; celle-ci ne dessert cependant que les appartements I et II, à l'exclusion des locaux privatifs "R".

Tous les radiateurs sont équipés d'un calorimètre et les frais de consommation et d'entretien de l'installation de chauffage seront répartis proportionnellement aux consommations calorifiques enregistrées par les calorimètres.

Les frais de réparation et de renouvellement dans les parties communes de cette installation seront supportés par moitié par chacun des propriétaires des appartements I et II, à l'exclusion du propriétaire des locaux privatifs "R".

B. Divers.

1. Les frais d'entretien, réparation ou renouvellement aux canalisations de décharges ou autres qui sont à usage commun des appartements I et II uniquement, seront répartis par moitié entre les propriétaires de ces appartements.

2. Compteurs.

Les compteurs de gaz des appartements I et II sont actuellement établis dans un réduit situé sur la partie de terrain restant appartenir en pleine propriété à la comparante. Cette situation ne constitue pas une servitude, mais une simple tolérance.

La comparante pourra, à tous moments et à ses frais exclusifs, faire déplacer ces compteurs, de manière à ce qu'ils se situent soit dans les parties communes de l'immeuble objet du présent acte, soit dans les parties privatives du rez-de-chaussée à son choix et sans que le propriétaire des locaux "R" pourra s'y opposer. Ceci constitue dès à présent une servitude perpétuelle à charge des locaux "R".

3. Passage.

Le propriétaire des locaux "R" devra laisser libre accès au

local du vide-poubelle, lequel n'est accessible que par les locaux privatifs "R". A cet effet une servitude de passage perpétuelle est créée par les présentes à charge des locaux "R" au profit des propriétaires ou occupants des appartements I et II. Ce passage, qui pourra se faire à n'importe quel moment, de vra toutefois se faire par le chemin le plus court.

4. Toiture.

L'accès de la toiture ne peut s'effectuer que par une trappe pratiquée dans le hourdis surmontant la terrasse de l'appartement II. Le propriétaire de cet appartement devra permettre l'accès à la toiture par son appartement pour tous travaux d'entretien, réparation, renouvellement ou surveillance de la toiture.

5. Electricité parties communes.

Il n'existe pas de compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes et pour l'installation de chauffage, ces installations étant actuellement raccordées sur le compteur de l'appartement I. Un compteur de passage, pour permettre la répartition de la consommation électrique relative aux parties communes, pourra être placé à frais communs et ce à la demande de l'un ou l'autre des propriétaires des appartements I et II.

Ces frais d'électricité seront alors répartis pour moitié entre les propriétaires desdits appartements.

Tant que ce compteur de passage ne sera pas placé, les frais d'électricité des parties communes seront estimés forfaitairement.

6. Mur séparatif.

Il n'existe pas de mur séparatif au niveau du rez-de-chaussée le long de la ligne B-F du plan du rez-de-chaussée ci-annexé, entre les locaux privatifs "R" et la partie de propriété restant appartenir en pleine propriété à la comparante. En cas de vente, soit des locaux "R", soit du terrain adjacent restant appartenir en pleine propriété à la comparante, celle-ci devra imposer la construction de ce mur séparatif et ce, soit aux frais de l'acquéreur, soit à ses propres frais, de sorte que les propriétaires des appartements I et II, ne puissent être tenus à intervenir dans les frais de construction de ce mur.

Celui-ci fera partie des parties communes de l'immeuble objet du présent acte; il en est de même des autres murs vers les propriétés voisines dans toute l'étendue des prises réelles de possession.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

TRANSCRIPTION.

La comparante requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces requi-

ses par la loi, l'exactitude de l'état-civil de la comparante,
tel qu'il est indiqué en tête des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec Nous Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré trois rôles sans renvoi au 3e bureau de l'Enre-
gistrement de Bruxelles, le 6 décembre 1900 septante et un.

Vol. 64, folio 43, case 18.

Reçu: cent cinquante francs.

Le Receveur a/i (signé) G. VAN ZEGHEROECK.

ANNEKE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE destiné à régir un immeuble sis à Jette-Saint-Pierre, rue Uyttenhove, 15.

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. - DEFINITION ET PORTEE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe II du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi comme suit le 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 en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

ARTICLE 2. - DEFINITION DU REGLEMENT INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

ARTICLE 3. - DIVISION.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION PREMIERE.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE 4. - ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même apparte-

ment ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 5. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes répartis forfaitairement entre les diverses propriétés privatives d'après la superficie et la valeur respectives de celles-ci.

ARTICLE 6. - MODE DE CALCUL DE LA PROPRIETE.

Les tableaux indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs d'après leur valeur et leur superficie sont indiqués dans l'acte de base de l'immeuble. Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 7. - DEFINITION DES CHOSSES COMMUNES.

Les choses communes sont décrites à l'acte de base.

ARTICLE 8. - SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel, créé sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE 9. - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exem-

ple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et caetera).

ARTICLE 10. - PARTICULARITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres 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 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, sans l'avis et le consentement de l'architecte, à désigner par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la téléphonie sans fil et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

ARTICLE 11. - DES LIMITES A LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale à la majorité des voix attachées à l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix attachées à l'immeuble et avec accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 12. - TRANSFORMATIONS

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux et les honoraires seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

CHAPITRE III.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. - ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 13. - POUVOIRS.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 14. - VALIDITE DE CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Ces conditions remplies, et à condition qu'il y ait au moins deux copropriétaires présents ou représentés, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

ARTICLE 15. - ASSEMBLEES.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'immeuble, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou à son défaut par le président ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du syndic ou président qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et 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 de l'assemblée ou du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

En cas d'inaction du syndic ou du président pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

SECTION II. - CONVOCATIONS.

ARTICLE 16. - DELAIS.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée ne réunit pas le minimum des copropriétaires prévu à l'article 21. ci-après, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs, au moins, et de dix jours francs au plus.

ARTICLE 17. - ORDRE DU JOUR.

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 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, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "Divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic ou à défaut au président en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

SECTION III. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 18. - MANDAT - INDIVISION DES VOIX.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les copropriétaires pourront constituer un mandataire pour les représenter aux assemblées générales. Le 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, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

A l'exception du syndic, 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 (y compris le locataire), il a reçu mandat écrit d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, mais ils devront s'y faire représenter par un seul d'entre eux porteur d'une procuration écrite qui restera annexée au procès-verbal.

Faute d'avoir fait connaître au syndic ou à son défaut au président tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la

dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

SECTION IV. - PRESIDENCE DES ASSEMBLEES.

ARTICLE 19. -

La première assemblée sera présidée par le propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes dans les parties communes autres que le terrain. Elle pourra, à la simple majorité des voix désigner un président pour la durée qu'elle désignera, mais ce terme ne pourra excéder trois ans.

L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le mandat du président. Le président sortant peut être réélu.

ARTICLE 20. - FEUILLE DE PRESENCE.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée par les propriétaires présents ou représentés et certifiée exacte par le président de la réunion.

SECTION V. - DELIBERATIONS.

ARTICLE 21. - QUORUM.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux des copropriétaires représentant ensemble la moitié au moins du total des voix.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité de la moitié des voix présentes ou représentées, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent règlement général de copropriété, ou le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 22. - CALCUL DES VOIX.

Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes autres que le terrain.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

ARTICLE 23. - MAJORITE.

1° Lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des votants, sauf stipulation contraire.

2° Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées.

3° Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, doivent réunir les deux tiers des voix des votants.

SECTION VI. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 24. - DEFINITION.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes, notamment :

- la nomination du syndic;
- la désignation d'un architecte;
- la fixation des traitements, rémunérations, indemnités;
- l'approbation des comptes du syndic ou à son défaut du président;

- le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.

ARTICLE 25. - CONTROLE DU COMPTE DE GESTION - PROVISION.

Les comptes de gestion du syndic ou du président sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le président ou le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Tous les copropriétaires peuvent vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Annuellement, le président enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra lui être soldé dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au syndic éventuel les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les frais divers d'entretien de l'immeuble sont payés provisionnellement au syndic ou à son défaut au président sur présentation par lui d'une estimation des dépenses calculées au plus juste prix.

ARTICLE 26. - PROCES-VERBAUX - REGISTRE.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial certifié conforme par le syndic ou à son défaut par le président.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence du syndic ou à son défaut du président qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

ARTICLE 27. - AUTRE MODE DE CONSULTATION.

Dans le but d'éviter les pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic ou à son défaut le président peut solliciter l'accord des copropriétaires par écrit. La décision est dans ce cas acquise si le nombre des réponses favorables correspondant à la majorité requise à l'assemblée générale en supposant tous les copropriétaires présents.

Le syndic ou à son défaut le président ne peut agir de cette façon que pour des questions d'entretien ou d'administration courantes ne présentant pas de caractère de gravité.

Par écrit recommandé adressé au syndic ou à son défaut au président, un seul propriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger qu'elle ait lieu dans le cadre des assemblées comme défini plus haut.

CHAPITRE IV.

SYNDIC.

ARTICLE 28. - NOMINATION.

L'assemblée générale peut, à la simple majorité des voix, faire appel, pour une durée à déterminer, aux services d'un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

ARTICLE 29. - ATTRIBUTIONS.

Le syndic, s'il en est nommé un, a la charge de veiller au

bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et de tous autres appareillages communs. Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale. Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il est chargé des recettes qui proviendraient des choses communes.

ARTICLE 30. - MANDAT.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, s'il en existe un, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, gaz et électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit s'en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires, pour l'affaire en cours.

ARTICLE 31. - DEFENSE DE L'INTERET DES COPROPRIETAIRES.

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

En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 32. - COMPTABILITE.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu; il présente trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires.

L'assemblée peut décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de neuf pour cent net d'impôts depuis l'exigibilité

jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement ou une autre partie privative est donné en location par le défaillant, celui-ci délègue au syndic par le seul fait d'être propriétaire et d'avoir, de ce fait, accepté le présent règlement de copropriété, le droit de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Cette délégation n'aura d'effet que si le défaillant est en retard de payer pendant plus de quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

ARTICLE 33. - ARBITRAGE DE LITIGES.

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer, chez lui, une réunion de conciliation.

Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible. Cette intervention est gratuite. En cas de non acceptation par une ou plusieurs parties, il soumet le litige à un autre arbitre désigné, à sa requête, par le Juge de Paix du Canton. Les frais sont supportés par la partie perdante.

ARTICLE 34. - REMPLACEMENT DU SYNDIC.

Si le syndic est absent, défaillant, se récuse, ou s'il n'en est pas nommé, le président en fait les fonctions, et, à son défaut, le copropriétaire détenteur du plus grand nombre de tantièmes dans les parties communes autres que le terrain, en fait fonction; en cas d'égalité de tantièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.

CHAPITRE V.

ORGANISATION DU STATUT IMMOBILIER.

SECTION I. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 35. - FRAIS COMMUNS.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part, dans les parties communes autres que le terrain, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, s'il y en a.

ARTICLE 36. - REPARTITION.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires, proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes autres que le terrain, et ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE 37. - DEFINITION DES REPARATIONS.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 38. - REPARATIONS URGENTES.

Le syndic ou à son défaut le président a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 39. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

L'entretien des façades et de la peinture est compris dans celles-ci.

ARTICLE 40. - REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés au moins par deux copropriétaires et ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

ARTICLE 41. -

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes, il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutées aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

ARTICLE 42. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 43. - RESPONSABILITE CIVILE - REPARTITION DE LA RESPONSABILITE.

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 la formule de la copropriété

pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée.

ARTICLE 44. - FRAIS COMMUNS A CHARGE D'UN SEUL.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 45. - RECETTES COMMUNES.

Des recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, autres que le terrain. Toutefois si ces recettes représentent le prix de vente du terrain ou d'une partie de celui-ci, ils seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement aux droits qu'ils possèdent dans le terrain.

ARTICLE 46. - CHARGES COMMUNES.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes autres que le terrain, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 47. - CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.

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

SECTION II. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE 48. - ROLE DU SYNDIC, OU A SON DEFAUT DU PRESIDENT

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par l'eau, le recours éventuel de tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic.

Les polices suivantes seront notamment souscrites :

1° Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.

2° Accidents de travail (assurance "loi") couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.

3° Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés.

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

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 syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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 et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ni dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires devront faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

ARTICLE 49. - EXPEDITIONS.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire de police d'assurances.

ARTICLE 50. - PRIMES A CHARGE D'UN SEUL.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 51. - ENCAISSEMENTS.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, 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 leur sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 52. - UTILISATION DES FONDS.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel : Le syndic 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 syndic 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, ou sauf recours contre le responsable du sinistre. 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 autres que le terrain.

B. Si le sinistre est total : L'indemnité devra être em-

ployée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des deux tiers de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal seront dus à partir de l'expiration de ce délai, de plein droit et sans mise en demeure, et sans préjudice à tous recours en vue du paiement, et à tous dommages et intérêts.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas voté ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus de céder aux autres copropriétaires qui en feraient la demande, dans le mois de la décision de cette assemblée, de tous leurs droits dans l'immeuble à l'exclusion de la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par 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 expert 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, un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle du terrain, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes autres que le terrain pour ce qui concerne l'indemnité d'assurance et dans la proportion de leurs droits dans le terrain pour ce qui concerne la vente de ce dernier.

ARTICLE 53. - ASSURANCES PARTICULIERES.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les 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 contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans

les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 54. - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.

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.

CHAPITRE VI.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 55. - PORTEE - MODIFICATION.

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

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance", tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce "Livre de Gérance" et l'inviter à en prendre connaissance.

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

SECTION I. - ENTRETIEN.

ARTICLE 56. - ENSEMBLE A OBTENIR.

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 syndic ou à son défaut du président.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

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

SECTION II. - ASPECT.

ARTICLE 57. - DIVERS.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux

façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 58. -

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois dans leur appartement.

ARTICLE 59. -

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE 60. -

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

ARTICLE 61. -

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

ARTICLE 62. -

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble soit un chien, soit un chat, soit des oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

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

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 63. - OBLIGATIONS DE BIENSEANCE.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique, poste téléphonie sans fils, télévision et tourne-disques est autorisé.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

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

ARTICLE 64. - TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.

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

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

ARTICLE 65. - EXCLUSIVITE D'OCCUPATION.

Les réduits au rez-de-chaussée ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Ils ne pourront être occupés que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de réduits.

ARTICLE 66. - DIVERS.

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

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 67. - PROFESSIONS TOLERÉES.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle.

Les locaux pourront être affectés à l'habitation et, ou à l'exercice d'une profession libérale.

Les personnes exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Toutefois, le rez-de-chaussée pourra être utilisé comme magasin, entrepôt ou garage pour voitures privées. Toutefois, il ne pourra y être entreposés des produits laitiers, de bière ou autres produits nécessitant la manipulation de bouteilles. Il ne pourra non plus y être exercé un commerce reconnu dangereux ou insalubre, nécessitant l'enquête de commodo ou incommodo, de même il est défendu d'y établir un débit de boisson, un magasin de chaux, de charbons ou tout autre commerce qui serait de nature à gêner les occupants de l'immeuble.

ARTICLE 68. - PUBLICITE - PLAQUES.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers ou hall d'entrée.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa pro-

art 18
et 19
3

fession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés, leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms, profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

ARTICLE 69. - DEPOT DE MATIERES INFLAMMABLES, INSALUBRES OU INCOMMODES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

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

SECTION VI. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

ARTICLE 70. -

Les frais de chauffage, à savoir, achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble, au prorata des indications que fourniront les répartiteurs de chaleur, comme indiqué à l'acte de base.

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications des répartiteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 71. - REGLEMENT DE DIFFERENDS.

En cas de désaccord entre les copropriétaires et syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

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

ARTICLE 72. - CONSERVATION ET DIFFUSION DE DOCUMENTS.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec le présent acte. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

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

A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent septante et un.

(Suivent les signatures)

Enregistré neuf rôles sans renvoi au 3e bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le 6 décembre 1900 septante et un.

Vol. 8, folio 42, case 18.

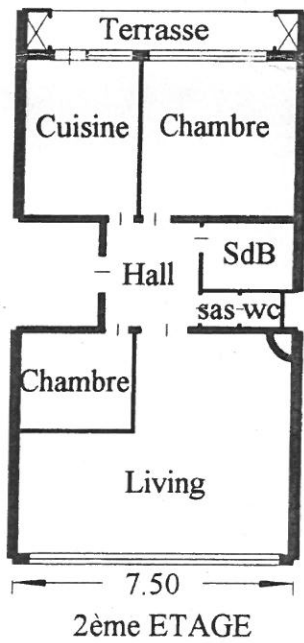
Reçu: cent cinquante francs.

Le Receveur a/i (signé) G. VAN ZEGHBROECK.

POUR EXPEDITION CONFORME,



Rue Uyttenhove, 15
JETTE



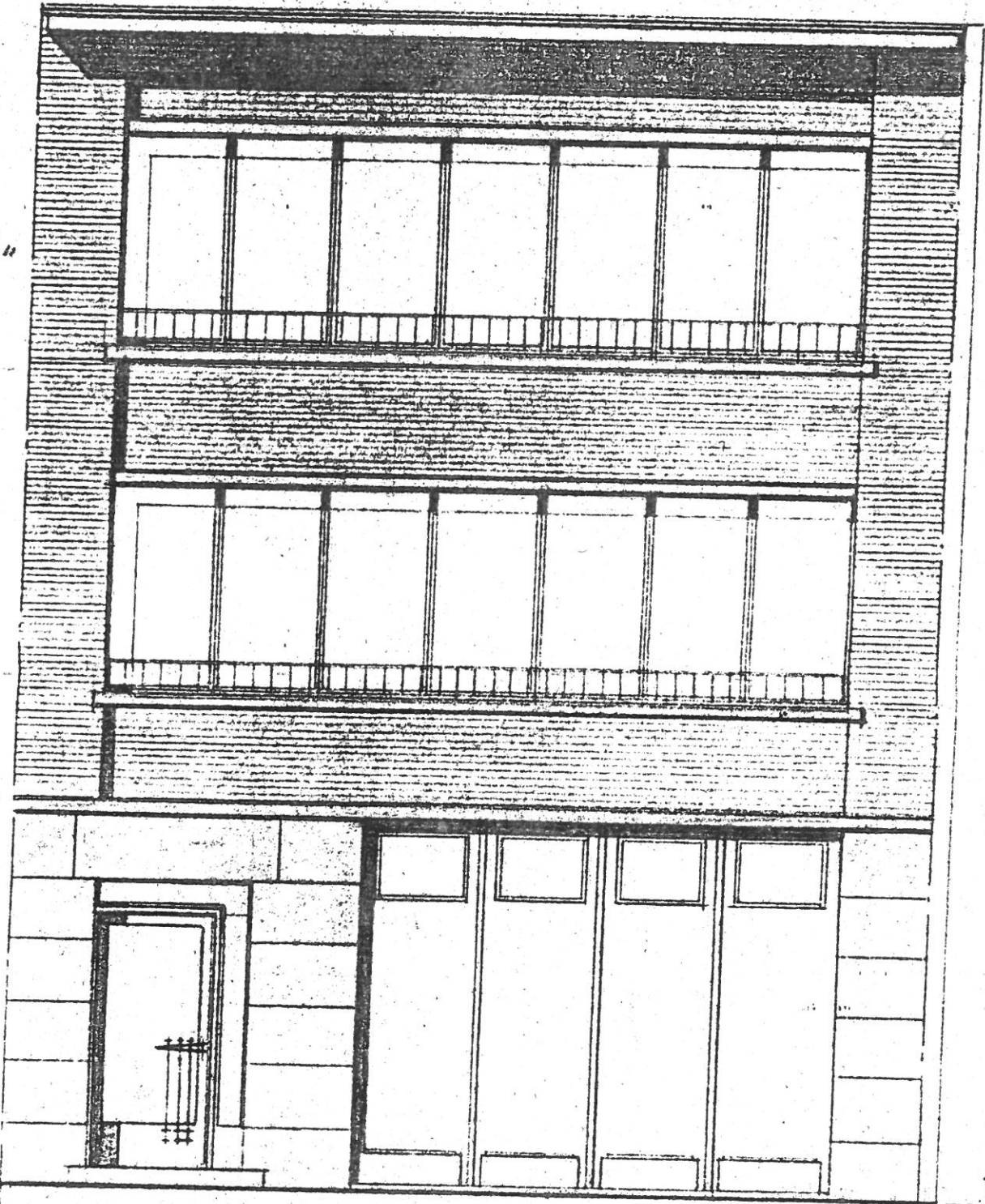
Echelle : 1/200.

HE EN.
ORME
VERTE
MOLITHE
L'ANC

5 "KESSELS"
3x11x4
PEPLE

INTEAUX
BLEUES

LEUES



TROTT

VE
PI

1.50