

L'AN MIL NEUF CENT TRENTE-SIX,

LE NEUF JUIN,

Philippe Volindens

A BRUXELLES, en l'étude du notaire instrumentant,
DEVANT le notaire Jacques BAUWENS, de résidence à

Bruxelles.-

A COMPARU :

Monsieur Robert Henri Achille SCHAEPHERDERS, né à Ruddervoerde, le six septembre mil huit cent quatre-vingt-cinq, industriel, demeurant à Schaerbeek, 521, chaussée de Louvain.-

Lequel comparant a requis le notaire soussigné de lui donner acte du règlement de copropriété d'un immeuble divisé horizontalement et verticalement, dont l'érection est actuellement en cours, à front du Boulevard Général Wahis où il porte le numéro 262, sur un terrain sis à Schaerbeek, ayant au dit boulevard une façade de dix mètres vingt centimètres, contenant en superficie suivant mesurage trois cent vingt-deux mètres carrés, tenant d'un côté à Madame Toussaint et du fonds et de l'autre côté au comparant, le dit terrain appartenant à ce dernier, savoir : une parcelle de quatre-vingt-huit centimètres de façade, à gauche face à l'immeuble, comme étant partie de celle dont il a fait l'acquisition de Mademoiselle Hélène-Léontine Schaepherders, à Schaerbeek, suivant acte du notaire soussigné du trente août mil neuf cent trente cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf septembre suivant, volume 2499, n°14; une parcelle de six mètres quatre-vingt-huit centimètres de façade comme étant partie d'un terrain plus étendu en profondeur, acquit par lui, aux termes d'un acte de cession-partage reçu par le notaire Albert Bauwens, à Bruxelles, le premier mai mil neuf cent vingt-six, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt-six du même mois, volume 1244, n°15; et enfin, une parcelle de

deux mètres quarante-quatre centimètres de façade comme étant partie d'un terrain lui attribué aux termes d'un acte de donation partage reçu par le notaire Albert Bauwens susdit, le vingt octobre mil neuf cent vingt-trois, transcrit au même bureau des Hypothèques, le vingt novembre suivant, volume 922, n°22.--

Chapitre I.- Généralités.-

Article 1.- Le règlement de copropriété oblige tous les titulaires actuels et futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants cause et ayants droits à quelque titre que ce soit.--

Il comporte deux parties, à savoir :

a) le statut réel de l'immeuble.--

b) le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.--

Article 2.- Les dispositions du statut réel et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuable, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord devra être constaté par acte authentique et ne sera opposable aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques.-- Cet accord unanime ne pourra pourtant modifier la servitude constituée au profit d'un fonds voisin, aux termes de l'article trois ci-après.--

Article 3.- Constitution de servitude au profit d'un fonds voisin.--

Toute propriété privée dépendant de l'immeuble dont s'agit aux présentes sera grevée, pour ce qui la concerne, de toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent avantager ou grever le fonds sur lequel l'immeuble est érigé et spécialement du droit de passage pour piétons seulement qui est créé par les présentes à titre de servitude de père de famille, à charge de l'immeuble dont le règlement de copropriété fait l'objet des présentes et au profit d'une parcelle de terrain appartenant au comparant, contenant en superficie cinq ares quarante centiares et fi-

3

gurée sous teinte rose au plan numéro cinq, qui demeurera ci-annexé, après avoir été signé et revêtu par le comparant et revêtu d'une mention d'annexe par le notaire soussigné.- Ce droit de passage pourra s'exercer quel que soit l'affectation donnée aux bâtiments qui seraient érigés sur le fonds dominant et par les portes, cours et corridors indiqués à la figure du plan numéro trois ci-annexé qui représenté par un trait à l'encre rouge.-

Article 4.- Le règlement d'ordre intérieur, est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique; ces modifications ne doivent pas obligatoirement être constatées par acte authentique, ni être soumises à la transcription au bureau des hypothèques, mais elles obligent néanmoins les tiers alors même qu'ils n'étaient pas copropriétaires au moment où elles furent adoptées ou qu'elles n'auraient pas été portées à leur connaissance, par leurs ayants cause, sauf leur recours contre ceux-ci s'il y a lieu.-

Article 5.- &-I.- Division de l'immeuble en propriétés privées.- Notions.- L'immeuble comporte quatorze propriétaires, dont douze appartements et deux magasins en sous-sol avec dépendances; le droit de propriété sur chacun de ces appartements ou magasins en sous-sol avec dépendances emporte un droit de propriété privatif sur les parties qui en sont constitutives, à l'exception des parties communes, telles que ces parties susceptibles de propriété privée sont définies au paragraphe deux qui suit, et un droit de copropriété forcé, dont la quotité est ci-après déterminée au paragraphe cinq, dans les choses communes de l'immeuble.-

&-2.- Parties communes.- Sont parties communes toutes choses réputées telles par l'article 577 b; paragraphe deux du Code Civil et notamment celles ci-après exemplativement énumérées.-

Le terrain prédécrit de trois cent vingt-deux

mètres carrés, sis à Schaerbeek, à front du Boulevard Général Wabis, y présent une façade de dix mètres vingt centimètres, tenant d'un côté à Madame Toussaint et du fonds et de l'autre côté au comparant.-

Tel que ce terrain est figuré au plan numéro un ci-annexé.-

Les fondations;

La cour prévue au plan numéro un ci-annexé et qui, pour l'intelligence des dispositions qui suivent, est subdivisée en trois parties dénommées et mentionnées au dit plan : cour latérale gauche, cour arrière et cour latérale droite.-

Les gros murs de façade, de pignon et de refend,

Le toit;

Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements de façade;

Les égouts; les branchements des canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité reliant les conduites appartenant aux régies aux compteurs placés dans les sous-sols.-

Les portes et vestibule d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur, le monte-charge et sa gage, les canalisations électriques servant à l'éclairage des parties communes avec les compteurs et minuteriers y afférents et le transformateur s'il échet;

Les deux réduits à poubelle, débouchant sur la cour arrière et mentionnés à la figure du plan numéro trois ci-annexé, qui représente les sous-sols de l'immeuble.-

Les cheminées d'aérage des salles de bains;

Les dégagements et corridors du sixième étage;

Les dégagements et couloirs d'accès aux caves à charbon dans les sous-sols;

Les trémilles pour déchets de ménage avec leur accessoires, les descentes d'eau pluviales et ménagères, les descentes des water-closets, les steriput et chambre de visite.-

&-3.- Parties privatives.- Sont privatives

5

les parties qui constituent l'appartement ou des magasins en sous-sols avec logement, à l'exception des parties communes et, notamment, le plancher, avec les poutres et solives ou éléments qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, des cloisons séparant entre eux les appartements ou séparant les appartements des locaux communs, les fenêtres à front du Boulevard et les fenêtres sur cour avec leurs volets ou persiennes et leurs garde-corps, les balcons, balconnets, les terrasses s'il y a, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les compteurs particuliers, les radiateurs et tuyauteries du chauffage central, les cheminées, tant celles des installations du chauffage à eau chaude individuelles, tant celles ménagées dans les gros murs latéraux que celles qui sont établies en dehors de ces gros murs et en saillie et qui sont sur tout leur parcours propriétés privées de l'appartement auquel appartient l'installation de chauffage dont elles dépendent, les radiateurs, les installations sanitaires des water-closets; les éviers, lavabos, armoires, penderies, les parties vitrées des porte-fenêtres des chambres, le plafond attaché au plancher de l'appartement supérieur et, en général, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, magasins en sous-sols avec logement, caves et mansardes, à l'exception des choses qui par leur nature ou leur destination constituent une propriété privée dépendant d'un autre appartement tels, par exemple, les vases d'expansion, certains tuyaux du chauffage central et des parties de cheminées.

&-4.- Énumération et description des propriétés privées.-

vées.-

L'immeuble comporte :

- a) Cinq appartements du type A, numérotés pour leur désignation un, trois, cinq, sept et neuf, respectivement situés aux cinquième, quatrième, troisième, deuxième et premier étages, à

à gauche faisant face à l'immeuble, couvrant chacun une superficie approximative de plain pied de quatre-vingt mètres carrés et composé chacun de : deux chambres, une salle à manger, un vestibule, un water-closet, une salle de bains, un corridor, une cuisine et une terrasse avec réduit et vide poubelles.-

b) Cinq appartements du type B, numérotés pour leur désignation deux, quatre, six, huit et dix, respectivement situés aux cinquième, quatrième, troisième, deuxième et premier étages, à droite faisant face à l'immeuble, couvrant chacun une superficie approximative de plain pied de soixante-cinq mètres carrés et composés chacun de : une chambre, une salle à manger, un vestibule, un water-closet, une salle de bains, un corridor, une cuisine et une terrasse avec réduit et vide poubelles.-

Tels que ces appartements numéros un à dix sont figurés au plan numéro trois représentant notamment la coupe horizontale des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages de l'immeuble.-

c) Un appartement type C, numéroté onze, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, à gauche en y faisant face, couvrant une superficie approximative de plain pied de soixante-huit mètres carrés et composé de : une chambre, une salle à manger, un vestibule, un water-closet, une salle de bains, un corridor, une terrasse avec réduit et vide poubelles.-

d) Un appartement type D, numéroté douze, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, à droite en y faisant face, couvrant une superficie approximative de plain pied de soixante-cinq mètres carrés et composé de : une chambre, une salle à manger, un vestibule, un water-closet, une salle de bains, un corridor, une cuisine, une terrasse avec réduit et vide poubelles.-

Tels que ces appartements numérotés de onze et douze sont fi-

7

gurés au plan numéro trois - ci-annexé représentant notamment la coupe horizontale du rez-de-chaussée de l'immeuble.-

Ses

e) Un magasin en sous-sol avec dépendances, type E, numéroté treize, sis à gauche en faisant face à l'immeuble, couvrant une superficie approximative de plain pied et d'un seul tenant, non compris celles des caves, de soixante-trois mètres carrés quarante-trois centimètres carrés et composé de : un magasin avec vitrine, un arrière magasin, un refuge, une cuisine et un water-closet extérieur ouvrant sur la cour gauche.-

f) Un magasin en sous-sol avec dépendances, type F, numéroté quatorze, sis à droite en faisant face à l'immeuble couvrant une superficie approximative de plain pied non compris celles des caves, de soixante-quarante mètres carrés vingt-cinq centimètres carrés et composé de : un magasin avec vitrine, un arrière magasin, un corridor, une cuisine, une chambre et un water-closet débouchant sur le corridor commun des sous-sols.-

Tels que ces deux magasins avec dépendances, numérotés treize et quatorze, sont représentés à la figure du plan numéro trois ci-annexé, figurant les sous-sols de l'immeuble.-

g) Quinze caves à charbon numérotées de un à treize inclusivement et treize bis et quatorze, les dites caves ménagées celles numéros un à douze inclusivement en dessous de la zone de recul, celles numéros treize et treize bis derrière le gros mur extérieur arrière de l'immeuble au niveau de la cour arrière et avec issue sur celle-ci et celle numéro quatorze en dessous de la volée d'escaliers descendant du rez-de-chaussée aux sous-sols, avec issue sur le corridor commun des sous-sols, les dites caves contenant, savoir : celles numéros un et deux deux mètres nonante-sept centimètres carrés; celles n°s trois et dix, deux mètres quarante-sept centimètres

8

carrés; celles n^{os} II et I2, quatre mètres quatre-vingt-un centimètres carrés; celles n^{os} treize et treize bis, deux mètres septante centimètres carrés et celle numéro quatorze, deux mètres cinquante centimètres carrés.--

Telles que ces quinze caves, à l'exception de celle numérotée quatorze, sont représentées à la figure du plan numéro trois ci-annexé qui représente les sous-sols de l'immeuble.--

H) Dix mansardes numérotées de un à dix situées au sixième étage de l'immeuble contenant en superficie respectivement : huit mètres cinquante-huit centimètres carrés, cinq mètres quatre-vingt-six centimètres carrés, huit mètres septante-cinq centimètres carrés, quatre mètres septante-sept centimètres carrés, huit mètres soixante-huit centimètres carrés, cinq mètres six centimètres carrés, huit mètres septante-cinq centimètres carrés, six mètres quatre-vingt-centimètres carrés, huit mètres cinquante-huit centimètres carrés, et sept mètres seize centimètres carrés, mansardes dont la superficies et numéros respectifs, la hauteur et le cubage résultent du plan numéro quatre ci-annexé, représentant la coupe horizontale de l'immeuble, la coupe longitudinale des cinquième et sixième étages et la façade principale à la hauteur des cinquième et sixième étages.--

§-5.- Répartition des parties communes entre les propriétés privées.-- Les parties communes dépendant des quatorze propriétés privées ci-dessus énumérées sub littera a, b, c, d, e, et f dans les proportions suivantes :

De chaque appartement du type A, numéros I, 3, 5, 7, 9 à concurrence de septante-neuf/millièmes.--

De chaque appartement du type B, numéros 2, 4, 6, 8, 10 à concurrence de septante-un/millièmes.--

De l'appartement type C, numéro II, à concurrence de septante millièmes.--

De l'appartement type D, numéro douze, à concurrence de septante/millièmes.-

Du magasin en sous-sol avec dépendances, type E, numéro treize, à concurrence de cinquante-trois/millièmes.- (ANNU)

Du magasin en sous-sol avec dépendances, type F, numéro quatorze, à concurrence de cinquante-sept/millièmes.-

2-6.- Récapitulation.- Le tableau synoptique ci-après, reproduit les indications des paragraphes quatre et cinq ci-dessus, ainsi que les indications de l'article trente-six ci-après, relatif à la répartition des frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur et du monte-charge.-

N ^o d'ordre	Situation	Type	Surface approximative	quotité dans la copropriété	quotité ds les frais de consommation et d'entret. de l'asc. et du monte-ch.	
I	Cinquième étg gauche	A	quatre-vingts80 mètres carrés	septante-neuf millièmes	79/1000	13 %
2	Cinquième étg droit	B	soixante-cinq65 mètres carrés	septante-un millièmes	71/1000	12%
3	Quatrième etg gauche	A	quatre-vingts80 mètres carrés	septante-neuf millièmes	79/1000	12 %
4	Quatrième etg droit	B	soixante-cinq65 mètres carrés	septante-un/millièmes	71/1000	10%
5	Troisième étg gauche	A	quatre-vingts80 mètres carrés	septante-neuf millièmes	79/1000	11 %
6	Troisième etg droit	B	soixante-cinq65 mètres carrés	septante-un millièmes	71/1000	9 %
7	Deuxième étg gauche	A	quatre-vingts80 mètres carrés	septante-neuf millièmes	79/1000	10 %
8						

	Deuxième étg-droit	B	soixante-cinq 65 mètres carrés	septante-un millièmes	71/1000	8 %
9	Premier étg-gauche	A	quatre-vingts 80 mètres carrés	septante-neuf millièmes	79/1000	8 %
10	Premier érg-droit	B	soixante-cinq 65 mètres carrés	septante-un millièmes	71/1000	7 %
11	rez-de-ch.gauche	C	soixante-huit 68 mètres carrés	septante/millièmes	70/1000	néant
12	rez-de-ch.droit	D	soixante-cinq 65 mètres carrés	septante-millièmes	70/1000	néant
13	sous-sol gauche	E	soixante-trois mètres carrés quarante-trois centimètres carrés 63.43	cinquante-trois millièmes	53/1000	néant
14	sous-sol droit	F	soixante-quatre mètres carrés vingt-cinq centimètres carrés 64.25	cinquante-sept millièmes	57/1000	néant
				mille/millièmes	1000/1000	100/100

Chapitre II.- Statut réel.-

Section I.-

Article 6.- L'usage des choses communes est en principe général à tous les copropriétaires.-

Cependant : 1° la cour latérale droite est réservée au seul usage du propriétaire ou occupant du magasin avec dépendances, numéro quatorze, sis aux sous-sols, côté droit faisant face à l'immeuble; 2° la cour latérale gauche et la cour arrière sont réservées au seul usage du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement numéro treize sis aux sous-sols, côté gauche faisant face à l'immeuble, -sauf, quant à ces deux dernières cours, le droit de

tous les copropriétaires d'y donner accès aux délégués des services de voirie ou autres personnes chargées de l'évacuation des réduits à poubelles.-

Tout ce qui précède est stipulé sans préjudice à l'exercice de la servitude de passage créée par l'article trois ci-dessus au profit du fonds voisin s'étendant derrière l'immeuble.-

Article 7.- Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin, décision prise aux trois/quart des voix appartenant aux propriétaires présents ou représentés?-

Article 8.- En outre, les portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, les fenêtres, les gardes-corps des balcons et balconnets et les volets roulants et toutes les parties visibles de la rue et généralement ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues à l'article précédent, même s'il ne s'agit que de la qualité ou de la couleur des peintures.- Le tout devra être entretenu en bon état.-

Article 9.- Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en faire jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.-

Article 10.- Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes, ou les appartements des autres copropriétaires.-

Il est strictement défendu de brancher un raccord de poêle ou de chaudière sur une cheminée affectée à l'usage d'une

18
autre propriété privée dépendant de l'immeuble.-

Article II.- En cas de percement de murs, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, désigné par l'assemblée générale des propriétaires.- Les honoraires de cet architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.-

Article I2.- Il est interdit aux copropriétaires de faire, même en ce qui concerne leur appartement, aucune modification au gros oeuvre de l'immeuble, tel que gros murs, poutres et supports de béton.-

Article I3.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer, dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portions de maisons dont il sera propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.- L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.-

Article I4.- La même autorisation pourra être accordée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.-

X Article I5.- Les copropriétaires de la maison ne pourront aliéner, sous une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété, ou consentir de locations qu'à des personnes de bonne vie et moeurs et ce, à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cédant ou bailleur, de mise en demeure de vider les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.- Toutefois, aucun, recours ne pourra être exercé contre le dit cédant ou bailleur, si celui-ci a fait agréer son cessionnaire ou locataire par l'assemblée générale des copropriétaires.-

Section II.- Administration - Syndic - Conseil de Gérance - Assemblée générale.-

Article 16.- Il peut être fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires 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 17.- S'il n'est pas institué de Syndic, le titulaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas de égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.-

Article 18.- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, régulièrement constituée, représente l'ensemble de ceux-ci; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.-

Article 19.- L'assemblée générale se tient chaque année, aux jour, heure et lieu désignés par le conseil de gérance, s'il en existe un, et à défaut par le Syndic?- La première assemblée est convoquée par le titulaire du plus grand nombre de millièmes, et en cas d'égalité de millièmes entre deux ou plusieurs copropriétaires, par celui dont le titre de propriété est le plus ancien en date, et enfin, en cas d'égalité encore, par le plus âgé des copropriétaires entre lesquels existe parité d'ancienneté de titres.-

Article 20.- La première assemblée aura à décider si elle entend instituer un conseil de gérance et le cas échéant à fixer sa composition et ses attributions.-

Article 21.- L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence.- Elle doit l'être obligatoirement, par le Syndic, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires qui ensemble sont propriétaires de plus de deux cent cinquante millièmes ou, encore, lorsque l'un des copropriétaires demande à faire

14

agréer un cessionnaire ou locataire dans les termes de l'article quinze. En cas d'inaction du Syndic, pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.-

Convocation
Article 22.- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise contre état émargé par les copropriétaires.- Le délai est obligatoirement réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Article 23.- L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.-

Article 24.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs millièmes.-

Nul ne peut y représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si, ayant, sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.- Ce mandat devra être écrit et stipulé expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.- A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.- En cas de discussion entre le copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.-

Article 25.- Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à des nu-propriétaires, ils devront tous être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec

voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et pouvoir de voter pour le compte de la collectivité.- La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal constatant son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.-

Article 26.- L'assemblée générale désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.-

La présidence est dévolue, pour ces désignations, au titulaire du plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé.-

Article 27.- Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et, à défaut, des titulaires du plus grand nombre de millièmes.-

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée mais, qui, sauf désignation contraire, sera le Syndic, dans le cas où celui-ci n'est pas le copropriétaire appelé à la présidence.-

Article 28.- Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée par le président.-

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur, notamment par les articles sept, huit, vingt-neuf, quarante dernier alinéa, cinquante alinéa cinq, cinquante-cinq alinéa un.

Lorsque l'unanimité ou une majorité supérieure à celle prévue à l'alinéa qui précède est requise, cette unanimité ou majorité spéciale ne doit point s'entendre seulement des membres présents ou repré-

16

sentés à l'assemblée générale, mais aussi des copropriétaires absents et non représentés, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.-

Article 29.- Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront la majorité des trois-quarts des voix.-

Il est rappelé que l'unanimité absolue est exigée pour toute modification soit de l'objet, soit de la quotité du droit de copropriété forcée attaché à chaque appartement.-

Article 30.- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.- Cependant dans les questions relatives à l'entretien de l'ascenseur, du monte-charge et du grand escalier et aux réparations d'entretien, y relatives, la répartition des voix se fera dans les proportions indiquées à l'article trente-huit, d'après le pourcentage suivant lequel chacun aura à contribuer à ces charges spéciales.- Les autres copropriétaires seront néanmoins convoqués, mais ils n'auront que voix consultative.- En cas de partage égal des voix des copropriétaires ayant participé au vote, la prépondérance appartiendra aux copropriétaires faisant majorité en nombre.-

Article 31.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des millièmes.- Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.-

Article 32.- Les comptes de gestion du Syndic sont présentés

tés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.-

Article 33.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits en un registre spécial et signés par le président et les assesseurs.- Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.-

Section III.- Charges communes - Notions.-

Article 34.- Sont considérés comme charges communes les frais di-après énumérés :

- a) L'intégralité des contributions de toute nature auxquelles sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble, à moins que ces impôts ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs compétents sur chaque propriété privée.-
- b) L'entretien et la consommation d'électricité des ascenseur et monte charge.-
- c) L'entretien et la consommation de la minuterie électrique de la cage d'escalier et généralement la consommation d'électricité afférente aux parties communes de l'immeuble : vestibule, escaliers et corridors.-
- d) L'entretien de toutes les choses communes de l'immeuble et notamment des gros murs, de l'escalier d'entrée, du vestibule, des corridors, des escaliers et des paliers des escaliers et cage d'escaliers, de la cour latérale gauche et de la cour arrière, des dégagements des vases et des mansardes, des toitures et chéneaux, des gouttières et tuyauterie d'eau pluviale, etc..etc..
- e) Les primes des assurances prévues à la section VI du présent chapitre.-
- f) Le nettoyage de la cage d'escaliers, du vestibule d'entrée des corridors communs et les parties de la zone de recul réservée aux

18
jardinetts.-

g) Les frais de vidange des poubelles.-

h) L'abonnement au téléphone commun aux occupants de l'immeuble, si l'assemblée en décide l'établissement.-

i) La rétribution du Syndic et quand il y aura lieu les honoraires de l'architecte de l'immeuble.-

j) La consommation d'eau, de savon, de torchons etc;...etc...nécessaires au nettoyage des lieux communs.-

k) Le salaire de la ou des femmes d'ouvrage ou hommes de peine désignés par le syndic pour l'entretien et le nettoyage des lieux communs.-

l) Les réparations de toute nature à effectuer à l'immeuble, sauf celles afférentes aux parties qui sont de propriété privée; les réparations aux tabatières et lucarnes seront toutefois payées par leurs propriétaires respectifs.-

L'énumération qui précède est exemplaire et non limitative.-

Article 35.- Le remboursement de toutes ces dépenses se fera trimestriellement entre les mains du Syndic.- L'assemblée générale pourra, si elle le juge convenable, allouer anticipativement au Syndic une provision en vue des dépenses qu'il serait amené à exposer pendant une période qu'elle déterminera.-

Section IV.- Contribution aux charges communes.-

Article 36.- Les frais d'entretien et de consommation de l'ascenseur et du monte-charge seront répartis entre les différents propriétaires des appartements situés aux étages, dans la proportion ci-après indiquée et reprise au tableau synoptique qui figure à l'article cinq, paragraphe six-ci-avant, savoir :

Treize pour cent à charge de l'appartement numéro un.-

Douze pour cent à charge des appartements numéros deux et tro

Onze pour cent à charge de l'appartement numéro cinq.--

Dix pour cent à charge des appartements numéros quatre et sept.--

Neuf pour cent à charge de l'appartement numéro six.--

Huit pour cent à charge des appartements numéros huit et neuf.--

Sept pour cent à charge de l'appartement numéro dix.--

Les propriétaires des appartements situés au rez-de-chaussée et des magasins en sous-sols avec dépendances, quoiqu'ils n'aient pas à participer dans ces frais, auront néanmoins le droit d'utiliser, en cas de besoin, les ascenseur et monte-charge.--

Article 37.-- Si, dans l'avenir, le remplacement total, la ~~ix~~ transformation de l'ascenseur ou du monte-charge s'avèrerait utiles ou nécessaires, les propriétaires des appartements numéros un à dix seraient seuls appelés à prendre toutes décisions concernant ces travaux, chacun d'eux participant au vote pour un nombre de voix égal au nombre de millièmes lui appartenant dans la copropriété forcée des choses communes; c'est-à-dire au moyen de septante-neuf sur sept cent cinquante pour les propriétaires des appartements numéros un, trois, cinq, sept, neuf et septante une voix sur sept cent cinquante pour les propriétaires des appartements deux, quatre, six, huit et dix; ces frais seraient partiellement supportés par eux à raison de septante neuf/sept cent cinquantièmes pour les propriétaires des appartements numéros un, trois, cinq, sept, neuf et de septante un/sept cent cinquantièmes pour chacun des propriétaires des ~~propriétaires~~ appartements numéros deux, quatre, six, huit et dix.--

Le présent article déroge aux conditions de vote et de contribution aux frais prévus à l'article précédent.--

Article 38.-- Toutes les autres charges communes seront réparties entre tous les propriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété forcée des choses communes de l'immeuble.--

Article 39. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes de l'immeuble, notamment par suite de cession de mitoyenneté, elles seraient portées au crédit du compte de gestion commun à tous les propriétaires.

Section V. - Travaux et réparations.

Article 40. - Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations d'entretien et urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

a) Réparations urgentes. - Pour les réparations d'entretien et pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz orévées, tuyauterie extérieures, gouttières etc..etc., le Syndic aura pleins pouvoirs pour les faire affectuer sans en demander l'autorisation, ces dernières rep présentant, d'ailleurs, pour tous les copropriétaires, un intérêt commun et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

b) Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance s'il en existe un, à son défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

c) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. - Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires qui soient ensemble, titulaires de deux cent cinquante millièmes au moins; ils seront exposés à une assemblée générale convoquée extraordinairement par le conseil de gérance, s'il en existe un, et, à son défaut par le Syndic.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix pour lesquels il sera pris part au vote.

21

Article 41.— Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, par leurs caves et mansardes pour toutes réparations des parties communes.— Le copropriétaire d'un appartement pourra avoir accès dans les mansardes d'un autre copropriétaire pour ramoner les cheminées.— A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être cependant exigé du premier juillet au premier octobre.—

Article 42.— En cas de bris, rupture ou accident à une installation spéciale, pouvant occasionner des dégradations importantes à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire, ou de toute autre cause, sera permise au Syndic accompagné du président de l'assemblée des copropriétaires ou, à défaut de celui-ci, d'un copropriétaire, qui prendront toutes mesures qu'ils jugeront utiles tant pour s'assurer l'accès de l'appartement fermé que pour garantir le copropriétaire absent contre tous abus dont sa propriété pourrait être l'objet.—

Article 43.— Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients qui pourraient normalement résulter de toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.—

Section VI.— Risques civils — Assurances.—

Article 44.— En cas de poursuites en dommages et intérêts, l'responsabilité de l'immeuble vis à vis de l'un des copropriétaires ou des tiers ou encore vis à vis des ~~copropriétaires~~ voisins sera imputable, au point de vue des risques civils, à tous les copropriétaires prorata du nombre de millièmes leur appartement.— Toutefois, responsabilité de ces risques à la charge de celui des occ

pants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.-

Article 45.- L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles - que des choses communes, dépendances incluses, sera faite à une même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du Syndic, tant contre l'incendie, que contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que contre le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.-

Cette assurance ne pourra être divisée entre plusieurs compagnies, une seule compagnie devant assurer l'intégralité du risque.-

Chaque copropriétaire pourra assurer son mobilier et ses effets personnels à une compagnie de son choix.-

Article 46.- Toutefois, si des embellissements ayant un caractère artistique ont été faits par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer séparément, mais à la même compagnie.-

Article 47.- Le Syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion de la copropriété.- Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.-

Article 48.- 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 toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dern

Article 49.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Syndic, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, et à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.-

Article 50.- 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 récupéré par le Syndic à la charge de tous les copropriétaires, et récupéré par le Syndic comme les charges communes.-

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remises en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.- Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des copropriétaires possédant ou représentant les trois/quarts des millièmes d'après les bases ci-dessus et au moins les trois/quarts (en nombre) des copropriétaires, et les délibérations pour être valables, devront être prises 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 générale qui aura déterminé le supplément; les intérêts ou taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.-

Article 51.- Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, dans ce cas les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.-

Article 52.- Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de Bruxelles, 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 procédé de la même façon.-

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction de principal.- Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.-

Article 53.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et les bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrain et choses communes, tel qu'il est déterminé plus haut.-

Article 54.- Une assurance sera également contractée pour tous les copropriétaires, par les soins du Syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseur et monte-charge, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.-

Le montant de ces assurances sera réglé par l'assemblée générale.-

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article 55.- Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers.-

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le Syndic et qui contiendra d'un même contexte le règlement lui-même et les modifications.-

SECTION I. - GERANCE.-

Article 56.- L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution des décisions.-

Le conseil de gérance a, en outre, pour mission de résoudre au mieux des intérêts généraux toutes les questions d'ordre intérieur qui ne sont pas spécialement réglées par le présent règlement.-

Article 57.- Il y aura un Syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut réel qui précède.- Ce Syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux.-

Article 58.- Si le Syndic est l'un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.- Les émoluments du Syndic ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.-

Article 59.- Le Syndic chargé de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et des objets affectés à des usages ou services communs et notamment de surveiller les femmes d'ouvrage ou hommes de

de peine, chargés des travaux prévus à la section II, qui suit, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées au statut réel, de centraliser les fonds et les verser à qui de droit.-

Article 60.- Si l'assemblée générale n'y a pourvu, le Syndic désignera un architecte attitré de l'immeuble.-

Article 61.- Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.- Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.-

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le Syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.-

Article 62.- Le Syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque copropriétaire qui lui rembourse sa part des dépenses.-

Une provision sera remise au Syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.-

Le Syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.-

SECTION II. - ENTRETIEN ET ORDRE INTERIEUR.-

Article 63.- Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis et volets, quoique ces derniers soient des parties privatives, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du Syndic. --

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées, dont

l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, de manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.-

Article 64.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fournaux, dépendant des lieux, qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tous cas, au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au Syndic.-

Article 65.- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge ou autres objets, mais ils pourront utiliser la terrasse établie à l'arrière de leurs appartements pour y placer des aliments ou un garde-manger ou pour y pendre du linge.-

Ils devront veiller à ne pas laisser tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.-

Article 66. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires, exception faite des caves.-

Article 67.- Le bois, le charbon et les autres matières du même genre devront être montées avant onze heures du matin par le monte-charge ou par l'escalier, mais non par l'ascenseur.-

Article 68.- Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, la cour, les escaliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché, ni déposé.-

Article 69.- Le battage des tapis est absolument interdit.- Il ne pourra être fait; dans les escaliers, dans les couloirs, sur les paliers ou dans les cours, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc;..etc..

Article 70.- Les habitants ne pourront faire ni lavage, ni

étendage dans les cours, sauf le droit des propriétaires ou occupants des sous-sols avec magasin numéros quatorze et treize, de jouir seuls, le premier de la cour latérale droite et le second de la cour latérale gauche et de la cour arrière et d'y faire, si bon leur semble, lavage et étendage de linge.-

Article 71.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens d'appartement, des chats, des poissons en aquarium et des oiseaux domestiques, à l'exception des oiseaux criards.-

Article 72.- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit/ devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens en leur service et de leurs locataires ou visiteurs.-

Article 73.- Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, non plus que aucun travail avec ou sans machine ou outil quelconque, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans leurs maisons bien tenues.-

Article 74.- Les pianos et harmonium devront être posés sur isolatoire doublée de feutre.-

Il ne peut être fait usage de postes récepteurs de téléphone sans fils et il ne peut être joué de quelque instrument de musique que ce soit de vingt-trois heures à sept heures.-

Article 75.- Les baux consentie par les propriétaires privés devront contenir déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigées et qu'ils s'obligent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement

X

conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont les locataires reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à exécuter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des frais qui leur seraient reprochés.-

Il ne pourra jamais être loué de chambre ou de partie d'appartement en garni.- Les chambres du dernier étage ne pourront être louées qu'aux personnes propriétaires ou locataires des appartements.-

Article 76.- Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.-

Article 77.- Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne pourra jamais être supérieur à trois.-

Les malles et colis encombrants ne pourront être montés que par l'escalier ou par le monte-charge.-

Article 78.- Il ne pourra être exercé dans les lieux occupés aucun commerce de détail ou de gros d'une nature quelconque, sauf ce qui sera dit ci-après pour le rez-de-chaussée et les magasins en sous-sols avec dépendances, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins radiographes) agents d'assurances et autres bureaux de ce genre.- L'exercice de la profession de professeur de musique est interdit.- Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.-

Article 79.- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les

X

murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs.- Seule la plaque de chaque propriétaire sera autorisée à la porte ou à côté de la porte de chaque appartement, indiquant uniquement le nom de la personnes qui l'occupe.-

X Les dispositions de l'alinéa qui précède ne s'appliquent pas aux magasins en sous-sols avec dépendances, lesquels peuvent être, pourvus de toute réclame, néon etc., tant sur leur vitrine que sur le linteau en pierre de taille bleue, entre la goutte d'eau et le dessus de la porte d'entrée des magasins.-

Si l'occupant d'un appartement exerce une profession libérale ou tient un bureau de représentation, une simple plaque de trent sur vingt-cinq centimètres sera tolérée, à la grille extérieure des jardinets à front de rue.-

Article 80.- Les magasins en sous-sols avec dépendances peuvent être affectés à un commerce de gros ou de détail, quel qu'il soit.-

Les appartements sis au rez-de-chaussée ne pourront être affectés qu'à un commerce dont l'exercice n'exige pas que la porte d'entrée de l'immeuble reste ouverte d'une façon constante, - tels que salon de mode, cabinet dentaire, agence de publicité ou de voyage, maison de couture.-

SECTION III.- NETTOYAGE DES LIEUX COMMUNS.-

Article 81.- Le Syndic fera assurer le nettoyage et veillera à la propriété de toutes les choses communes de l'immeuble, cette expression désignant notamment, pour l'application de la présente disposition la partie de la zone de recul conduisant du trottoir à l'escalier d'entrée, l'escalier extérieur, les corridors et vestibule d'entrée, la cage d'escalier, les corridors du rez-de-chaussée, les cours, les corridors en sous-sols conduisant vers les caves établies

X

+

soit en dessous de la zone de recul, soit ailleurs, les ascenseur et monte-charge et leur cage, les grilles extérieures de l'immeuble, les ferrures, poignées et serrures des portes d'entrée, les dégagements d'escaliers et d'ascenseur et les corridors du sixième étage.

Quoique constituant des parties communes, les rampes inclinées conduisant du trottoir jusqu'aux magasins en-sous-sols devront être nettoyées, balayées et lavées par les soins du propriétaire ou de l'occupant du magasin qu'elles déservent et maintenues par ce dernier dans un état rigoureux de propreté.-

En outre, tout propriétaire ou occupant d'un appartement ou d'un magasin en sous-sols, qui aura rentré du charbon dans sa cave, sera tenu d'assurer, lui-même non seulement, le nettoyage de la portion de trottoir salie par ce fait, mais aussi des corridors et lieux communs conduisant aux caves et tout propriétaire ou occupant d'un appartement, qui aura sali un palier d'escalier en transportant du charbon, ou du bois du monte-charge, vers son chauffage, sera tenu de nettoyer immédiatement les lieux communs ainsi salis.- A défaut par le propriétaire ou occupant d'avoir assuré ce nettoyage avant le coucher du soleil, le Syndic pourra, s'il le juge convenable, le faire faire lui-même et en récupérer les frais à charge du défaillant.-

Article 82.- Le Syndic engage le ou les femmes d'ouvrage, ou hommes de peine chargés des travaux prévus à l'article précédent; il fixe leurs salaires et rémunérations.-

Article 83.- Réserve de mitoyenneté.- Monsieur Robert Schaepherders, comparant, réserve à son profit, à l'égard de tous acquéreurs éventuels de propriétés privées dépendant de l'immeuble 262 Boulevard Général Wahis), susdésigné, la mitoyenneté des murs érigés sur les limites séparant entre eux le terrain de trois cent

vingt-deux mètres carrés dépendant de l'immeuble dont le règlement de copropriété fait l'objet des présentes des autres terrains lui appartenant s'élevant derrière l'immeuble et à droite de l'immeuble en y faisant face.-

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS GENERALES.-

Article 84.- Les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront réglées conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et suivant les usages locaux.-

Article 85.- En cas de désaccord sur l'interprétation du présent règlement de copropriété, les difficultés qui naîtraient de ce chef entre copropriétaires, seront soumises à un arbitre n'ayant pas la qualité de copropriétaire et qui sera désigné par l'assemblée générale des copropriétaires et convoquée dans les conditions ci-dessus prévues et votant à la majorité des trois/quarts des voix pour lesquelles il sera pris part au vote, chaque copropriétaire ne participant que pour une voix.- A défaut de pouvoir réunir cette majorité, les difficultés seront tranchées conformément au droit commun et, s'il échec, soumise à la juridiction des tribunaux compétents.-

Article 86.- Le règlement général étant obligatoirement pour tous, les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble.-

Article 87.- Dans chacun de ces contrats, les parties devront être élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble (appartement du Syndic), si ce dernier habite l'immeuble; dans le cas où le Syndic n'habiterait pas l'immeuble, le

domicile serait, censé élu au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles.-

Article 88.- Il sera versé par chaque acquéreur de l'une des ~~propriétés~~ propriétés privées dépendant de l'immeuble, dont le règlement de propriété précède, une somme de cinq cents francs pour sa participation aux frais des présentes.-

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.-

Le notaire soussigné certifie au vu d'une pièce de l'état civil du comparant, l'exactitude de ses nom, prénoms, lieu et date de naissance, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.-

Election de domicile.-

Le comparant aux présentes déclare faire élection de domicile en sa demeure susindiquée.-

DONT ACTE, qu'après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.-

(Signé) R.Schaepherders, Jacques Bauwens.-

Enregistré seize rôles vingt renvois, à Bruxelles Ier Bureau, le 19 Juin 1936, Volume IOII, Folio 46, Case I.

Reçu : quinze francs.-

Le Receveur, (signé) Remy.-

