

N° 650

ACTE DE BASE

du : 10/9/1958

"Square Résidence"

A ériger à Bruxelles II à l'angle de la rue Jean Leumans
et du Square Prince Léopold.

l'an mil neuf cent cinquante huit. Le dix septembre.

Devant Nous, Maître Robert PHILIPS, notaire de résidence
à Koekelberg.

ONT COMPARU :

a) Monsieur André Edmond-Gabriel-Omer BOURGEOIS, ar-
chitecte, né à Bruxelles, le vingt deux avril mil neuf
cent vingt neuf, demeurant à Ixelles, avenue Jeanne, 28 ;

b) Monsieur Geert-Lodewijk-Gaston LEONARD, architecte,
né à Molenbeek Saint-Jean, le trente et un mai mil neuf
cent vingt neuf, demeurant à Jette, rue Verschelden, 31,

d'une part.

II. La société de personnes à responsabilité limitée "AN-
CIENS ETABLISSEMENTS R. VAN DE WINKEL ET FILS" ayant son
siège à Jette, rue Edouard Faes, 47-49.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Robert
Philips, soussigné, le vingt deux mars mil neuf cent cin-
quante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du trei-
ze avril mil neuf cent cinquante six, sous le numéro 6774.

Société ici représentée par Monsieur Alfons Van de
Winkel, entrepreneur, demeurant à Jette, rue Edouard Faes,



R. PHILIPS
NOTAIRE
KOEKELBERG

B 625786

Premier feuillet.

Mariage de Madame
Claudine SOVY.

Mariage de Madam
Clara GOETHALS.

47-49, agissant en sa qualité de gérant de la société, nommé à ces fonctions par l'acte de constitution prémentionné,

d'autre part.

Lesquels comparants, agissant comme il est dit, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Messieurs Bourgeois et Léonard, comparants d'une part, possèdent le terrain à bâtir suivant, :

Bruxelles II, un terrain à bâtir sis à l'angle du Square Prince Léopold et de la rue Jean Laumans, entre l'immeuble appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Bontinck, rue Jean Laumans, numéro 2, et celui appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Danckaer, Jean, situé 29, Square Prince Léopold, cadastré ou l'ayant été section G, numéro 155 H partie, contenant en superficie d'après titre deux ares trente centiares quatre vingt cinq dixmillièmes.

2. La Société de personnes à responsabilité limitée "Anciens Etablissements R. Van de Winkel et Fils", comparante d'autre part, a manifesté le désir de construire sur ce terrain, à ses frais, le gros-oeuvre d'un immeuble à appartements et garages multiples, à condition qu'il restât sa propriété exclusive en vue de la revente.

3. Messieurs Bourgeois et Léonard n'ayant pas l'intention



R. PHILIPS
NOTAIRE
KOEKÉLBERG

B 625787

de construire personnellement sur ce terrain, ont conféré à la Société de personnes à responsabilité limitée d'autre part, l'autorisation de bâtir avec renonciation aux droits d'accession, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt et un mars mil neuf cent cinquante huit, dûment transcrit au troisième bureau des Hypothèques, à Bruxelles, le onze avril mil neuf cent cinquante huit, volume 4906, numéro 15.

4. La Société de personnes à responsabilité limitée, comparante d'autre part, a confié la réalisation des plans aux comparants d'une part. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse. L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la commune de Bruxelles II le sept août mil neuf cent cinquante huit.

5. L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par la Société de personnes à responsabilité limitée, d'autre part.

6. Désirant opérer, la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble "Square Résidence" sous le régime de la copropriété et de la doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, les comparants, ès dite qualité, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble "Square Résidence" dont s'agit, sous

Second feuillet.

le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

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

Ce règlement comporte :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques ;

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

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



R. PHILIPS
NOTAIRE
KOEKELBERG

B 625788

susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. Annexe I, étant la description du bâtiment,
2. Annexe II, les divers plans,
 - a) première pièce : rez-de-chaussée et étages,
 - b) deuxième pièce : façades sur Square et rue,
 - c) troisième pièce : coupe A B et détails.
3. Annexe III, le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.
4. Annexe IV, le règlement de copropriété.
5. Annexe V, le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble "Square Résidence".

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les sociétés comparantes déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privés.

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

Chacun de ces appartements, garages et local privé comporte :

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

L'aliénation d'un appartement, d'un garage ou d'un local privé comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privée et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, garage ou local privé, grève à la fois la partie en propriété privée et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, garages et locaux

privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

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

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

RESERVE DE MITOYENNETE.

La Société comparante se réserve le droit réel de toute mitoyenneté éventuelle portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

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

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

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruc-

tion de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

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

DESCRIPTION DU BIEN.

Un terrain à bâtir, sis à Bruxelles II, à l'angle du Square Prince Léopold et de la rue Jean Laumans, entre l'immeuble appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Bontinck, situé rue Jean Laumans numéro 2 et celui appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Danckaer, Jean, situé 29, Square Prince Léopold, cadastré ou l'ayant été section F numéro 155. H partie, contenant en superficie d'après titre deux ares trente centiares quatre-vingt cinq dix-milliaires.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien éprédécrit appartient aux comparants d'une /- avoir acquis sous le lot deux dans une vente publique, tenue à la requête de Madame Marie-Clémentine Panij, sans profession, divorcée de Monsieur François Neuwis, à Jette, clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du notaire Lagae, le dix-sept novembre mil neuf cent trente six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize décembre suivant, volume 2693 numéro 4.

/-part pour l'av
quis des époux C
Van Nooten aux te
d'un acte reçu pa
Notaire Lagae à J
le huit janvier
cent cinquante-se
transcrit au troi
bureau des Hypoth
à Bruxelles le di
janvier suivant,
4747 numéro 11. Le
poux Charade-Van
en étaient eux-mé
propriétaires. pou

Handwritten signature

Handwritten initials and marks

Madame Panij en était propriétaire en sa qualité de légataire universelle de Monsieur Fernand Gayrin ou Gairin, ci-devant entrepreneur, domicilié à Bruxelles II, décédé à Dunkerque, le vingt quatre août mil neuf cent trente six, aux termes du testament olographe de ce dernier, daté du premier juin mil neuf cent trente un, déposé au rang des minutes du notaire Lagae -- par acte de son ministère, du vingt trois septembre mil neuf cent trente six.

Madame Panij a été envoyée en possession de son legs universel, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance à Bruxelles, le trente septembre mil neuf cent trente six.

Monsieur Gayrin en était propriétaire pour l'avoir acquis avec d'autres de Madame Adrienne Du Toict, épouse de Monsieur Fernand Van den Corput, à Assenois, en vertu de deux actes reçus par le notaire Bal, à Bruxelles, le vingt trois décembre mil neuf cent vingt et un, et le quatre juillet mil neuf cent vingt deux, transcrits au dit bureau, respectivement le vingt sept janvier mil neuf cent vingt deux, volume 665 numéro 15 et le vingt cinq juillet mil neuf cent vingt deux, volume 741, numéro 22.

Les acquéreurs ont déclaré se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne

pourront réclamer la remise d'aucun autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS SPECIALES.

Les actes ~~pr~~érappelés reçus par le notaire Bal stipulent que la vente a eu lieu aux clauses et conditions générales d'un cahier des charges, dont une expédition est restée annexée à un acte de vente reçu par le notaire Bal, le vingt neuf septembre mil neuf cent dix-neuf.

Ce cahier des charges stipule notamment :

- "Les acquéreurs seront tenus d'établir dans l'année de
- "la vente, sur toute la façade de leur terrain, des con-
- "structions à front de rue ou à front des zones de recul,
- "soit maisons, pavillons, murs de clôture ou grilles en
- "fer. Le plan des façades à rue sera soumis à l'approba-
- "tion des vendeurs.
- "Pour les constructions à élever sur leur terrain et les
- "clôtures, les acquéreurs devront se pourvoir des autori-
- "sations nécessaires et se conformer à tous les règlements
- "de police ou autres, imposés ou à imposer par l'admi-
- "nistration communale ou par toute autre autorité compé-
- "tente, relativement aux alignements, niveaux, droits d'
- "égouts, de pavage et autres charges, le tout sans recours
- "contre les vendeurs et sans leur intervention.
- "Les acquéreurs devront à leurs frais et d'après les pres-
- "criptions des autorités compétentes, construire un troit-

toir sur tout le développement de la façade sur leur terrain et mettre celui-ci en communication directe avec les égouts de la commune, pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères, de manière à supprimer toute servitude d'écoulement sur les terrains voisins.

Les acquéreurs seront tenus de se clôturer dans les six mois de la vente par des murs qui auront l'épaisseur ordinaire d'une brique et demi à la hauteur fixée par la loi ou les règlements de la commune, à établir sur la limite séparative des lots. Ils ne pourront exiger des vendeurs le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par eux, mais ils pourront exercer le dit recours contre les futurs acquéreurs de ces terrains, qui feraient usage des dits murs. Il est interdit à perpétuité aux acquéreurs et à leurs ayants-droit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront élevés, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de houille ou de chaux, ou l'une des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt sept janvier mil huit cent soixante trois ou l'un des arrêtés subséquents sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits

Sixième et dernier
feuillet.

Jan
P. P.

"et obligations des vendeurs quant aux stipulations qui pré-
"cèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

" Les acquéreurs devront s'entendre directement avec
"les propriétaires voisins pour le règlement de toutes mi-
"toyennetés, auxquelles ceux-ci justifieraient avoir droit".

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans
l'immeuble "Square Résidence" seront subrogés dans tous
les droits et obligations résultant des stipulations ci-
avant reproduites. ETAT CIVIL.

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussi-
gné certifie l'exactitude de l'état civil des parties telle
que dessus. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, ~~il est fait élection~~
~~de domicile pour~~ la société comparante en son siège social
susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg.

Date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec

Nous, Notaire.

Les parties
élection de
en leur dem
pective et

[Handwritten signatures and initials]

Approuvé la
de sept mot.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Enregistré à Molenbeek le 24 septembre
67 Révisé par M. J. Val 67 Fol. 48
Reçu Quarante francs / 40.
A. VAL

SQUARE RESIDENCE.

Acte de base - Annexe. V.

TABLEAU DE REPARTITIONS.

<u>Etage</u>	<u>N°</u>	<u>Charges communes.</u>
1 côté gauche	A1	111/1.000 114 .
1 côté droit	B1	106/1.000 114 .
2 côté gauche	A2	111/1.000 114 .
2 côté droit	B2	107/1.000 114 .
3 côté gauche	A3	110/1.000 114 .
3 côté droit	B3	106/1.000 114 .
4 côté gauche	A4	110/1.000 114 .
4 côté droit	B4	106/1.000 114 .

Garages

Au rez-de-chaussée	1	41/1.000 12
"	2	43/1.000 29 .
"	3	<u>44/1.000 29</u>

Total : 1.000/1.000

=====

Signé "le vendeur" pour demeuré annexé à
notre acte de ce jour.
Bessèze, le 10 septembre 1958

Christiane
Christiane
Christiane - J.P. Phunt

ANNEXE I.

Description du bâtiment.

Le "Square Résidence " sera formé d'un seul bloc avec une entrée donnant sur le Square Prince Léopold.

Elle comportera :

I. REZ-DE-CHAUSSEE.

a) Parties privatives :

- 1) trois garages individuels portant les numéros 1 à 3,
- 2) huit caves portant les numéros 1 à 8 et qui sont attribuées à chacun des huit co-propriétaires d'appartements.

b) Parties communes :

- 1) un porche et hall d'entrée avec cage d'escalier et d'ascenseur,
- 2) dégagements donnant accès aux divers garages et caves,
- 3) local destiné à la chaufferie,
- 4) local destiné à l'emplacement des compteurs.

II. ETAGES.

Quatre niveaux comportant chacun deux appartements de type différent, type A à gauche de l'immeuble en regardant la façade, type B à droite en regardant la façade.

Chaque appartement comprend :

a) parties privatives : un hall, salle de bain, W.C., vestiaire, cuisine, living, une chambre et une cave.

b) parties communes : 1. la cage d'escalier donnant accès

au palier d'étage, cage d'ascenseur avec entrée à chaque palier,
2. en passage vertical : aéra, gaines et tuyauteries diverses.

DESIGNATION DES APPARTEMENTS.

Appartement A 1 situé au premier étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 1, situé au premier étage, côté droit en regardant la façade,

Appartement A 2, situé au deuxième étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 2, situé au deuxième étage, côté droit en regardant la façade,

Appartement A 3, situé au troisième étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 3, situé au troisième étage, côté droit en regardant la façade.

Appartement A 4, situé au quatrième étage, côté gauche en regardant la façade.

Appartement B 4, situé au quatrième étage, côté droit en regardant la façade.

Signé "en vertu" pour demeurer annexé à notre acte de ce jour
Parisville, le 10 septembre 1958.

Ambroise
Best...

Th...

SQUARE RESIDENCE.

Acte de base Annexe IV.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

Article 1. - Le statut de la propriété ,
reglant tout ce qui concerne la division de la pro-
priété, sa conservation et son entretien, ainsi que, éven-
tuellement la reconstruction dudit immeuble, de même que
toutes les difficultés et contestations qui peuvent sur-
gir entre les co-propriétaires, est réglé ainsi qu'il
suit.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en
résulter s'imposent comme statut réel à tous les co-pro-
priétaires ou titulaires de droits réels, ainsi qu'à leurs
héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des
co-propriétaires et ne sont opposables aux tiers que par
la transcription.

Les frais qui en résultent sont à charge exclusive
du ou des co-propriétaires qui ont demandé la modification
du statut sauf disposition contraire décidée par l'assem-
blée générale.

Article 2. Il est arrêté en outre un règlement d'ordre
intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les
détails de la vie en commun. Ce règlement n'étant pas
de statut réel, est susceptible de modifications dans les
conditions ci-après énoncées. Les modifications au règle-
ment d'ordre intérieur ne sont pas soumises à transcrip-
tion.

Article 3. Le statut réel et le règlement d'ordre inté-
rieur forment ensemble le règlement de co-propriété.

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Article 4. L'immeuble se compose :
1° des parties privatives, dénommées appartements et
garages ;
2° des parties communes appartenant en indivision forcée
à tous les co-propriétaires.

Article 5. Chacun est propriétaire à titre exclusif et privatif de son appartement et (ou) de son garage.

A cette propriété est jointe indissolublement à titre de partie intégrante, une part indivisible dans les parties communes, déterminées ci-après sous l'article 18.

Article 6. Toute aliénation totale ou partielle d'un appartement et (ou) d'un garage entraîne l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout autre droit réel consenti sur un appartement et (ou) sur un garage, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y est attachée.

La fraction des parties communes, attachée à un appartement et (ou) à un garage, ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle, ou de concession de droit réel sans cet appartement et (ou) ce garage dont elle constitue l'accessoire.

Article 7. Les parties communes ne peuvent jamais, vu leur indivisibilité et leur destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, conformément au § 9 de l'article 577bis du Code Civil, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble ainsi qu'il est prévu au chapitre "Assurances".

PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 8. Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement et (ou) du garage à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves, les fenêtres dominant sur la rue et sur la cour, les portes palières, les portes des garages, toutes les canalisations intérieures des appartements (et) ou garage, la gaine de cheminée de chaque appartement, les installations sanitaires et de cuisine, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage des plafonds, les radiateurs, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et (ou) du garage, à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

Sont également considérées comme parties privatives, les caves attribuées à chaque appartement avec leur pavement, porte, plafond et équipement.

Article 9. Chaque propriétaire d'appartement et (ou) de garage a le droit d'en jouir et d'en disposer pleinement

et librement, sauf à se soumettre aux dispositions de la loi et aux dispositions ci-après prévues.

Sous son entière responsabilité, en ce qui concerne les affaissements, dégradations ou inconvénients qui en résulteraient, pour les parties communes ou les autres parties privatives, chaque co-proprétaire peut modifier la distribution intérieure de son bien, à condition de ne nuire en rien aux droits des voisins, de ses copropriétaires ou des tiers, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et le tout sous condition expresse de se soumettre au présent statut, au règlement d'ordre intérieur et aux restrictions ci-après énoncées.

Les propriétaires des étages supérieurs ne peuvent en aucun cas exhausser l'immeuble ni modifier soit la forme, soit la distribution du toit. Ils ne peuvent jamais invoquer le droit d'accession, ce droit appartenant à l'ensemble des propriétaires.

Article 10. Un co-proprétaire, propriétaire de deux appartements situés au même étage, peut sous les réserves stipulées à l'article 9, réunir ces deux appartements en un seul appartement unique. Si par la suite il les scinde à nouveau, les deux appartements doivent nécessairement reprendre la composition prévue à l'acte de base.

Article 11. Sans préjudice à ce qui est dit ci-dessus à l'article 9, il est défendu aux co-proprétaires, même en cas de modification à la distribution intérieure, de porter atteinte aux parties communes, de déplacer ou d'ajouter des radiateurs au chauffage central, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale statuant aux huit-dixièmes des voix.

Article 12. Sauf décision de l'assemblée générale, et prise à l'unanimité des co-proprétaires, il est toujours interdit d'apporter aux parties communes et aux parties privatives, des modifications qui porteraient atteinte à l'ensemble architectural de l'immeuble, aux portes d'entrée des appartements, aux fenêtres, aux terrasses, aux garnitures et en général à toute partie visible de l'extérieur et ce y compris les peintures.

Article 13. Il est interdit de diviser l'appartement qui doit constituer une habitation unique et être occupé par le propriétaire lui-même, pour lui et sa famille,

sauf toutefois en cas de location ainsi qu'il est exposé à l'article 14.

Article 14. Le co-proprétaire peut donner son appartement et (ou) son garage, en location, mais en entier et à une seule personne ou famille. Le co-proprétaire est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de co-proprétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Le locataire peut toutefois être porteur du mandat de son propriétaire, lequel mandat prendra fin avec l'occupation des locaux. La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les règlements d'ordre intérieur et de co-propriété doivent être connus du locataire, qui reconnaîtra par écrit, en s'engageant à leur entière exécution et consentant au surplus à la résiliation de l'occupation en cas d'infraction quelconque aux dits règlements, le locataire s'interdisant en outre, à céder ou sous-louer partiellement son droit. Les parties privatives quelles qu'elles soient ne peuvent jamais servir à une exploitation de chambres garnies.

Si l'appartement et (ou) le garage est donné en location, le locataire doit prendre auprès d'une compagnie d'assurances une police d'assurance incendie couvrant les risques locatifs et la fera parapher par le gérant qui s'assurera que les primes sont payées régulièrement.

Article 15. Chaque co-proprétaire ou locataire, sauf disposition contraire entre lui et son propriétaire, paie la location des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité pour sa ou ses parties privatives et la consommation à son usage personnel. Il paie en outre les frais relatifs au chauffage central, dans les proportions établies à l'article 2D. En outre, il paie les frais d'éclairage de la minuterie, la consommation d'électricité, de l'ascenseur et tous frais d'entretien et d'assurance y relatifs.

PARTIES COMMUNES.

Article 16. Sont considérées comme parties communes : La totalité du terrain, les fondations, les murs des façades à rue et postérieures, l'ossature en béton armé y compris les poutres, piliers et linteaux, les murs de refend, les loggias, fenêtres, cheminées extérieures, la toiture avec tuyaux de descente des eaux pluviales, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, chauffage central, etc..., sauf les parties des canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur

des appartements, le réseau des égouts, la cave des compteurs, la chaufferie, y compris la chaudière et ses compléments d'installation.

Sont également considérées comme parties communes, l'entrée avec porte et la cage d'escaliers avec escaliers et paliers, l'ascenseur et la trémie de ce dernier, la machinerie de l'ascenseur, les dégagements vers les caves et la cour ; enfin de façon générale toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des co-propriétaires ou qui sont réputées communes suivant la loi.

Article 17. La quotité des parties communes se rapportant à chaque propriété privative est déterminée ainsi qu'il est prévu à l'annexe V, étant le tableau de répartition.

Les quotités ci-dessus indiquées ne peuvent être modifiées que dans les conditions prévues à l'article 1. Ces quotités sont fonction de la valeur des appartements et des garages, elles ne peuvent en aucun cas varier, quelle que soit la cause de diminution ou d'augmentation de valeur du bien auquel elles sont attribuées.

Article 18. Si plus d'un appartement ou (et) garage est acquis par une même personne, ces appartements ou (et) garages, sont considérés en ce qui concerne les choses communes, comme étant autant d'appartements ou garages distincts appartenant à des propriétaires distincts.

Article 19. Les charges communes sont supportées par les co-propriétaires dans les proportions déterminées à l'article 17.

Article 20. L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage central, muni de compteurs individuels de calories. Les co-propriétaires ou éventuellement leurs locataires ont l'obligation de se servir du dit chauffage.

Les charges relatives au chauffage commun comprennent :

- a) les combustibles,
- b) la force motrice,
- c) les frais d'entretien de la chaudière, du brûleur et de leurs accessoires,
- d) des frais de ramonage de la cheminée,

Article 23. Toutes les charges doivent être acquittées endéans la quinzaine à partir de la date de la remise du décompte. L'introduction d'une réclamation éventuelle doit suivre la liquidation du décompte, la somme versée étant alors considérée comme provision.

Les charges non acquittées endéans la quinzaine seront grevées d'un intérêt de retard de 6 %, toute quinzaine commencée comptant pour une quinzaine entière. A partir du nonantième jour de retard il est appliqué en plus de l'intérêt de retard, une amende de dix francs par jour de retard. Après six mois de retard, les sommes sont recouvrées par voie de justice. En ce cas, le montant réclamé comprendra le principal, les intérêts de retard et les amendes jusqu'au jour du paiement, ainsi que les frais d'huissier, les frais d'avocat et de procédure. Si le défaillant est un co-propriétaire, qui donne ses biens privatifs en location, le gérant a mandat de toucher les loyers à partir du premier terme de location qui suit le nonantième jour de retard à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

En cas d'absence ou de défaillance d'un des co-propriétaires, les frais des choses communes sont supportés par les autres co-propriétaires. Cette avance faite par eux, leur est ristournée sitôt que la part de l'absent ou du défaillant aura été encaissée par le gérant. Les intérêts de retard et les amendes seront versés au fonds commun et sont déduits des charges communes des décomptes ultérieurs.

REPARATIONS.

Article 24. Les réparations et travaux sont répartis en :

- 1° réparations urgentes,
- 2° réparations nécessaires mais non urgentes,
- 3° réparations non indispensables et travaux d'embellissement ou n'ayant pour objet que l'agrément.

1° REPARATIONS URGENTES.

Article 25. Pour les réparations urgentes telles que

ruptures de conduites d'eau, d'électricité, de gaz ou de chauffage central, des conduites extérieures d'égoûts, courts-circuits et autres réparations nécessitant une intervention urgente, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation mais à charge d'en rendre compte lors de la première assemblée générale. Le gérant peut faire exécuter ces travaux encore qu'ils devraient être faits à des parties privatives, si le co-propriétaire du bien où ces travaux sont à exécuter, est absent ou récalcitrant, mais seulement pour autant que l'inexécution de ces réparations par voie d'urgence puisse porter préjudice ou dommage, soit à l'ensemble de l'immeuble, soit à l'une quelconque des autres parties privatives.

2° REPARATIONS NON URGENTES MAIS NECESSAIRES.

Article 26. Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et deux assesseurs, qui forment ainsi le Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'Assemblée Générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Ces réparations peuvent également être proposées par un des co-propriétaires.

3° TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT ET REPARATIONS NON NECESSAIRES.

Article 27. Les réparations non indispensables de même que les travaux d'embellissement ou ceux qui n'ont pour but que l'agrément, sont proposés par des co-propriétaires qui réunissent au moins la moitié des voix. Ces travaux sont demandés lors d'une assemblée générale extraordinaire convoquée à ce sujet. Ils sont décidés à l'unanimité des co-propriétaires.

Article 28. Les co-propriétaires doivent donner accès à leurs parties privatives au dirigeant des travaux, en l'occurrence le co-propriétaire faisant office de gérant, aux entrepreneurs ou ouvriers pour la vérification et réparation ou travaux aux choses communes.

Ils doivent être avisés de cette visite au moins 48 heures à l'avance par les soins du gérant, exception faite toutefois pour le cas d'urgence.

Sauf le cas d'urgence, cet accès ne peut être demandé du premier juin au premier octobre.

En cas d'urgence non contestable, et en cas d'absence du propriétaire, le gérant ou l'un des co-proprié-

taires peut, même pendant la période ci-dessus fixée, pénétrer dans une partie privative pour parer à un danger éventuel, mais à charge de rendre compte à la première assemblée générale et au co-proprétaire intéressé. Les mesures nécessaires étant prises, le gérant veille à la fermeture convenable de la partie privative.

Les articles 1371 à 1375 du Code Civil sont applicables au gérant ou aux personnes qui se sont introduites dans l'appartement.

Article 29. Les responsabilités à l'égard des tiers, du fait de l'immeuble, se répartissent entre les co-proprétaires dans la proportion indiquée à l'article 17 sauf leurs recours contre les tiers ou le co-proprétaire dont la responsabilité personnelle serait en cause.

Article 30. Au cas où un co-proprétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra seul en supporter l'augmentation.

Article 31. Toutes les taxes et contributions de voirie, foncières ou autres, communales, provinciales ou de l'Etat, relatives à l'immeuble, sont payées par le gérant, et supportées par chacun des co-proprétaires dans la proportion indiquée à l'article 17, à moins que les organismes au profit de qui les taxes sont imposées ne les réclament directement à chaque co-proprétaire.

ASSURANCES.

Article 32. L'assurance tant des choses communes que des choses privatives (exception faite des meubles meublants des co-proprétaires) est faite par les soins du gérant, pour tous les co-proprétaires, à la même compagnie.

Cette assurance est prise contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, pour les recours des voisins et des tiers, les chutes d'avions et les tempêtes, par l'assemblée générale qui décide du choix de la société.

Le gérant fait à cette fin toutes les diligences et il acquitte les primes qui sont charges communes.

Les co-proprétaires sont tenus de lui prêter leur concours pour la signature et la conclusion des contrats.

La police collective est déposée dans les archives du gérant et chaque co-proprétaire a droit à une copie de cette police.

Article 33. Chacun des co-proprétaires est tenu de faire

assurer son mobilier ainsi que le recours des voisins à une compagnie de son choix.

Le gérant peut demander communication de la copie de cette police et peut exiger que lui soient présentées les quittances afférentes aux primes à payer par anticipation.

Article 34. En cas de sinistre, les indemnités qui seraient allouées, en vertu de la police d'assurance collective, sont encaissées par le gérant et un des co-propriétaires désigné à cette fin par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix présentes, ou représentées.

Les sommes ainsi encaissées sont déposées en banque ou ailleurs suivant les instructions de l'assemblée générale qui détermine l'intitulé du compte à ouvrir et le moment où les retraits peuvent être opérés.

UTILISATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE.

Article 35.

1° LE SINISTRE EST PARTIEL.

Si le sinistre est partiel, le gérant emploie l'indemnité à la remise en état des lieux, dans le plus bref délai.

Si l'indemnité est insuffisante pour la remise en état, le supplément est recouvré par les soins du gérant à charge de tous les co-propriétaires, dans la proportion indiquée à l'article 17, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses effectuées pour la remise en état, l'excédent est réparti entre les co-propriétaires, dans la proportion indiquée à l'article 17.

2° LE SINISTRE EST TOTAL.

Si le sinistre est total, l'indemnité est employée à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour exécution de la reconstruction, le supplément est à charge de tous les co-propriétaires dans la proportion indiquée à l'article 17.

Ce supplément est exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée générale qui aura décidé et déterminé

ce supplément. A défaut de verser ce supplément dans le délai ci-dessus, les intérêts légaux courent de plein droit à compter de l'expiration de ce délai et sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les co-propriétaires absents à l'assemblée générale qui aura décidé de la reconstruction de l'immeuble sont considérés comme opposants à cette décision, à moins qu'ils ne signifient leur accord au gérant, par lettre recommandée à la poste dans les quinze jours de la date de cette assemblée.

En cas de reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui s'y seraient opposés, ou les absents qui n'auraient pas signifié leur accord dans le délai ci-dessus fixé, sont tenus dans les deux mois de la date de la décision de l'assemblée générale, de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres co-propriétaires ou à ceux qui en feraient la demande, moyennant le prix à convenir entre eux. La part de l'indemnité revenant à celui ou à ceux qui cèdent leurs droits dans l'immeuble leur sera acquise.

En cas de désaccord sur le prix de la cession, celui-ci est fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance séant à la requête de la partie la plus diligente. Ces deux experts ont la faculté de s'adjoindre un tiers expert, nommé en cas de désaccord sur son choix, de la même manière que ci-dessus.

Les frais d'expertise sont supportés également par les parties en présence.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix existantes, que l'immeuble ne sera pas reconstruit. En ce cas, les parties communes sont licitées et le produit de la licitation de même que le montant des indemnités allouées sont partagées entre les co-propriétaires dans la proportion indiquée à l'article 17.

Article 36. Si des embellissements ont été effectués par un des co-propriétaires à ses parties privatives, il lui appartiendra de les assurer à ses frais.

Si un des co-propriétaires estime que l'assurance est faite pour une somme insuffisante, il peut souscrire une police supplémentaire. Ce supplément qui peut être souscrit sur la police collective, est à charge exclusive de ce co-propriétaire qui seul peut toucher le supplément d'indemnité accordé en cas de sinistre.

Article 37. Il est en outre contracté, par les soins du gérant et pour compte de tous les co-propriétaires une assurance contre les accidents pouvant provenir de l'uti-

lisation de l'ascenseur ainsi que tous accidents provenant du fait de l'immeuble, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Par les soins du gérant également et pour compte de tous les co-propriétaires, il est pris une assurance contre les accidents de travail pouvant survenir à toute personne employée dans l'immeuble pour compte commun. Le montant de ces deux assurances est déterminé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix présentes ou représentées.

Les primes de ces assurances sont payées par le gérant et supportées par les co-propriétaires, dans la proportion indiquée à l'article 17.

ADMINISTRATION.

Article 38. L'immeuble est administré par :
1° l'assemblée générale,
2° le conseil de gérance,
3° le gérant.

I° ASSEMBLEE GENERALE.

Article 39. L'assemblée générale des copropriétaires représente l'assemblée de ceux-ci ; ses décisions sont obligatoires pour tous les co-propriétaires, même pour les absents ou opposants, lorsqu'elles sont prises sur les points se trouvant à l'ordre du jour. Elle statue souverainement en matière de gestion des intérêts communs et d'administration de l'immeuble.

Article 40. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont dûment convoqués.

Article 41. L'assemblée générale statutaire se tient chaque année dans l'agglomération bruxelloise dans le courant du mois de février, en principe le premier samedi de ce mois à quatorze heures trente, à l'effet de délibérer sur la reddition des comptes du gérant de voter le budget de l'exercice à venir et de délibérer sur les divers points à l'ordre du jour. En dehors de cette assemblée obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant chaque fois qu'il y a lieu de délibérer sur un sujet pour lequel la décision de l'assemblée générale est nécessaire.

Elle l'est également lorsque la demande est faite par les 3/4 des co-propriétaires. Cette demande est adressée au gérant par simple lettre qui doit contenir l'ordre du jour.

Article 42. Les convocations sont faites quinze jours francs par lettre recommandée à la poste ou par simple lettre remise aux propriétaires contre décharge signée par eux. Les convocations doivent indiquer le lieu, le jour et l'heure de la réunion, de même que l'ordre du jour.

Article 43. L'ordre du jour de l'assemblée générale est arrêté par celui qui la convoque. Les décisions qui sont prises par l'assemblée générale et se rapportant à des points non prévus à l'ordre du jour n'ont pas force obligatoire, à moins que tous les co-propriétaires y soient présents ou représentés.

Article 44. L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires quelle que soit leur part dans l'immeuble.

Chaque propriétaire a autant de voix que de quotités déterminées à l'article 17.

Chacun peut se faire représenter par un mandataire qui peut être 1° un co-propriétaire, 2° le conjoint du propriétaire, 3° les parents en ligne directe, ses alliés ou collatéraux jusqu'au deuxième degré inclus, 4° un locataire d'une partie privative, 5° le gérant non co-propriétaire ou locataire d'une partie privative, 6° toute personne agréée par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Si l'assemblée générale n'agrée pas cette personne comme mandataire, elle peut décider à la simple majorité des voix de la recevoir à titre consultatif pour le ou les points figurant à l'ordre du jour pour lesquels elle a été mandatée.

Article 45. Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir au moins la moitié des co-propriétaires justifiant ensemble des trois quarts des quotités.

Si ce nombre n'est pas atteint, une deuxième assemblée est convoquée endéans les quinze jours qui suivent la date de la première assemblée, cette deuxième assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre des présents ou représentés, exception faite toutefois, pour le cas où le présent statut exige des quotités nettement déterminées ou même l'unanimité.

Article 46. Les délibérations sont prises à la majorité

des voix présentes ou représentées, sauf lorsqu'une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut.

Article 47. Les délibérations des assemblées générales sont consignées en un procès-verbal inscrit dans un registre spécial et signé par les co-propriétaires ou leurs mandataires.

Ce registre peut être consulté par tous les co-propriétaires, ou leurs ayants-droit. Le gérant a la garde de ce registre.

Article 48. L'assemblée générale peut, si elle le juge nécessaire, désigner un mandataire, lui-même co-propriétaire, à l'effet de poursuivre toute action judiciaire ou autre, tant en demandant qu'en défendant. Ce mandat peut être confié au gérant et doit toujours être spécial.

2° LE CONSEIL DE GERANCE.

Article 49. L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le gérant de l'immeuble dont question ci-après assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative. Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux non urgents mais nécessaires.

Il veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le Conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

3° LE GERANT.

Article 50. Le gérant est, en principe, choisi parmi les co-propriétaires de l'immeuble à la majorité des voix lors de la première assemblée générale. La révocation du gérant, le cas échéant, aura lieu de la même façon. Cette fonction de gérant est rétribuée. Les émoluments sont fixés par l'assemblée générale. L'assemblée générale désigne également parmi les co-propriétaires un

gérant suppléant appelé à remplacer d'office le gérant en cas de longue maladie, d'absence prolongée, de décès ou de démission en attendant la première assemblée générale appelée à désigner le nouveau gérant et son suppléant.

DEVOIRS DU GERANT.

Article 51. Le gérant convoque les assemblées. Il veille à l'exécution des décisions de l'assemblée. Il veille à l'observation du statut immobilier et dénonce à l'assemblée générale toutes les infractions. Il instruit les contestations et en rend compte. Il a la surveillance générale de l'immeuble ; il prend toutes les mesures pour la conservation de l'immeuble en bon état d'entretien, fait exécuter les réparations urgentes et de menu entretien et propose les travaux nécessaires mais non urgents.

Il a la garde des archives, tient les procès-verbaux des assemblées générales ainsi qu'éventuellement les doubles des baux pour les appartements loués et s'assure de l'exécution des conditions prévues à l'article 13. Il conserve les polices d'assurances collectives. Il présente annuellement à l'assemblée générale le compte de sa gestion et le compte des frais d'entretien et des réparations urgentes qu'il a fait exécuter. Il établit le budget pour l'année à venir et le soumet à l'assemblée.

Il encaisse :

- les provisions à verser périodiquement par chaque copropriétaire, pour faire face aux frais communs ;
- toutes les sommes déterminées par l'assemblée générale pour les travaux dont elle aurait décidé l'exécution ;
- les sommes pouvant provenir des choses communes et, en général, toutes les sommes revenant au fonds commun, y compris les indemnités allouées en cas de sinistre

Il paie :

- les provisions de combustibles pour le chauffage central et pour la consommation de l'électricité des parties communes et tout ce qui est nécessaire à l'entretien de l'immeuble ;
 - toutes les primes d'assurances ainsi qu'il est dit au chapitre "assurances" et encaisse la part de chaque copropriétaire dans ces primes ;
 - toutes les taxes communales, d'Etat ou de Province, se rapportant aux choses communes, à moins que ces organismes ne réclament ces taxes directement à chaque copropriétaire ;
- et en général il paie toutes les sommes incombant aux choses communes.

Il veille à limiter au maximum les dépenses afféren-

tes aux charges communes mais peut engager toutes les dépenses courantes pour maintenir les parties communes en parfait état de propreté et d'entretien.

Il est responsable de l'interruption dans les assurances et dues au retard de paiement des primes, à moins qu'il ne puisse prouver le retard de paiement dans le chef des propriétaires, de leur part dans ces primes.

Les dépenses courantes peuvent être faites par le gérant sans mandat, mais les dépenses extraordinaires ne peuvent être faites par lui que lorsqu'il aura été mandaté à cet effet par l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque co-propriétaire son compte particulier. Au cas où un des co-propriétaires estime que le compte lui présenté est erroné, il ne peut arguer de ce fait pour en retarder le paiement et pour faire subir un retard quelconque dans le paiement des charges communes. Le différend est réglé par le gérant s'il s'agit d'une erreur manifeste, par l'assemblée générale s'il s'agit d'une contestation en principe.

Le cas échéant, une assemblée extraordinaire sera provoquée par le gérant sinon par le plaignant et deux co-propriétaires qui partageraient son point de vue lorsqu'il s'agit d'un différend de principe sérieux justifiant une décision rapide. Dans l'intervalle, l'application de l'article 24 demeure intangible.

Le co-propriétaire reste seul responsable à l'égard de ses co-propriétaires et du gérant, du paiement de toutes les charges communes.

Quinze jours avant l'assemblée statutaire, le gérant doit communiquer son compte de gestion à tout co-propriétaire qui en fait la demande. Il doit communiquer toutes les pièces justificatives de ses dépenses à la dite assemblée statutaire. Toute réclamation faite par un co-propriétaire doit être adressée par écrit au gérant.

ADMINISTRATION FINANCIERE.

Article 52. Il est établi un "Fonds Commun" alimenté par les versements des provisions arrêtées par l'assemblée générale et proportionnelles aux quotités déterminées à l'article 17. Ces provisions sont à charge des co-propriétaires. Ces fonds sont versés à un compte chèque postal intitulé "Gestion Immeuble, Square Résidence,

au domicile du gérant.

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

Les mandats de gérant et de gérant suppléant, étant de confiance, la signature de l'un d'eux suffit pour la

validation des virements et assignations.

Article 53. L'article 2⁴ est de stricte application pour le Fonds Commun.

Article 54. Le Fonds Commun sert au règlement des primes d'assurances prévues au chapitre "Assurances" au paiement des abonnements et consommation d'eau et d'électricité des parties communes, des réparations urgentes, des émoluments du gérant, des frais d'administration, en résumé à acquitter tout ce qui, dans le présent statut, est désigné comme charge commune, ainsi que tous les débours faits aux choses communes.

DISPOSITIONS GENERALES.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels ou futurs, leurs héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit, doit être inséré dans tous contrats translatifs ou déclaratifs de tout ou partie de la propriété ou de la jouissance. Toutefois, les contractants peuvent se dispenser d'insérer le présent règlement in extenso dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun des contractants a parfaite connaissance de ce règlement, qu'ils se soumettent entièrement à ses dispositions et qu'ils le considèrent comme faisant partie intégrante du contrat conclu entre eux. En ce cas, il suffira de rappeler le présent statut et les modifications y apportées par la suite.

Article 55. Les co-propriétaires qui donnent leurs parties privatives en location, doivent donner connaissance du présent statut et des modifications qui y seraient apportées par la suite, à leurs locataires. Ceux-ci leur remettront une déclaration par laquelle ils reconnaissent avoir pris connaissance du règlement de co-propriété et s'engagent à le respecter scrupuleusement et à se soumettre à toutes ses obligations. Ce document, s'il est établi sous forme de formule devra être signé par l'intéressé précédé des mots "Lu et approuvé" écrits de sa propre main. De toute façon, la signature devra être légalisée. Le document sera remis au gérant pour être conservé dans les archives de l'immeuble.

Article 56. Par raison de simplification des calculs et de comptabilité, la valeur trimestrielle du 1/1.000e des charges communes est arrondie au décime par excès. Le total du compte individuel est en outre arrondi au franc par excès.

La majoration de recette qui en résulte; de même que les intérêts de retard et amendes éventuels sont portés au crédit du Fonds Commun pour être déduits des décomptes ultérieurs.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 57. Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les co-propriétaires, leurs héritiers ou ayants-droit, leurs locataires, leur famille, visiteurs et gens de ménage. Il peut être modifié par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des $3/4$ des voix existantes. Les modifications au règlement d'ordre intérieur doivent figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et en outre, être insérées dans un livre spécial tenu par le gérant et qui contient le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et toutes les modifications à ce règlement, lequel est émargé de manière à indiquer clairement toutes les modifications apportées.

Article 58. Les co-propriétaires, leurs locataires ou ayants-droit, doivent occuper l'immeuble honnêtement en bon père de famille, comme il est d'usage dans une maison réputée bien tenue. Ils doivent veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun moment troublées par leur fait, celui de leur famille, de leurs gens de ménage ou de leurs visiteurs. En cas d'absence prolongée l'occupant d'un appartement (propriétaire ou locataire) doit remettre la clef de son appartement même sous enveloppe cachetée au gérant de l'immeuble ou à toute autre personne qui pourra y donner accès en cas de nécessité absolue. Tout dommage qui résulterait de la non observation de la stipulation précédente, sera à charge du propriétaire ou locataire de l'appartement.

Article 59. Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, les garde-corps et les volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale sous la surveillance du gérant. Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. La face extérieure des portes des appartements, des caves et des garages est considérée comme partie commune; le gérant veillera dès lors à l'uniformité de la peinture des dites portes.

Les occupants des garages doivent fermer la porte d'entrée du garage.

Article 60. Il est strictement interdit de faire usage dans l'immeuble de tuyaux de gaz flexibles ou en caoutchouc; tous les raccordements doivent être faits en tuyaux rigides.

Article 61. Les co-proprétaires doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

Article 62. Dans l'immeuble, il ne peut être exercé aucun commerce généralement quelconque, mais les locaux du premier étage peuvent être affectés aux cabinets d'avocats, architectes, ingénieurs, courtiers d'assurances ou immobiliers, médecins à l'exception de spécialistes des voies urinaires ou de maladies contagieuses.

De façon générale, il ne peut être exercé dans l'immeuble aucune activité bruyante ou de nature à troubler le bon ordre et la tranquillité de l'immeuble ou à incommoder les occupants des appartements contigus.

Toutefois, en raison de l'augmentation des visites d'ordre professionnel (minuterie, ascenseur), la proportion des charges communes y afférentes en ce qui concerne l'appartement en question serait majorée dans les proportions établies par l'assemblée générale contrairement aux indications des articles 22 (ascenseur) et 17 (électricité).

Ni les garages, ni les caves ne peuvent servir de dépôt d'essence ou d'huiles autres que celles contenues dans les réservoirs des moyens automobiles, ni de dépôt de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

Article 63. a) Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer des inscriptions aux fenêtres et balcons, portes, murs et escaliers ; seule est autorisée la plaque de chaque co-proprétaire, plaque dont la dimension et le caractère sont déterminés par le gérant ;

b) Il est interdit de louer des chambres garnies ;

c) D'établir dans l'immeuble :

1. aucun établissement, qui par le bruit ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
2. aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
3. aucune pension de famille, hôtel meublé, restaurant ou débit de boisson ;
4. aucun café chantant, café concert, cinéma, salle de danse, salle de spectacle ou de réunions publiques et établissements de nuit, de cercle privé ;
5. aucun hôpital, maternité, sage-femme ou autre clinique établissement de désinfection, masseur ou profession ou industrie similaire.

Article 69. Il est défendu de couper du bois ou de casser du charbon dans les appartements, ces travaux doivent être faits dans la cave avant dix heures du matin et jamais le dimanche.

Article 70. Pour maintenir l'uniformité dans le décor de l'immeuble, les propriétaires ou locataires des appartements doivent placer aux fenêtres de la façade des rideaux en voile suisse ayant dans le bas un ourlet de vingt centimètres.

Article 71. Chaque co--propriétaire qui fait venir ses fournisseurs est prié d'insister auprès de ceux-ci quant à l'usage de l'ascenseur. Les fournisseurs feront un usage modéré de l'ascenseur.

Article 72. Les occupants des appartements touchant aux aeras veilleront à la propreté absolue des aeras. Ceux-ci seront désinfectés et blanchis périodiquement à la chaux aux frais des occupants des appartements intéressés.

Il est formellement interdit de jeter quoi que ce soit dans les aeras, d'y secouer les loques à poussière, tapis, paillasons,

Le gérant exercera un contrôle vigilant à ce sujet.

Article 73. L'utilisation de l'ascenseur en cas de déménagement est sujet à une redevance fixe à payer au gérant avant le déménagement.

La redevance est de 250 francs.

Cette redevance est versée au fonds de réserve (75%) et au fonds commun (25%).

Article 74. En cas de déménagement, le partant ou le propriétaire de l'arrivant prévendra le gérant huit jours d'avance.

L'état des lieux des parties communes avant et après le déménagement est établi par le gérant et signé par les deux parties.

Les dégâts éventuels sont à charge de celui qui déménage.

La provision au Fonds commun du partant ne lui est remise qu'après remise en état des lieux et paiement de son décompte des charges communes.

Article 72. - Normalement le chauffage fonctionne d'office du 1er septembre au 30 avril. Le chauffage fonctionnera plus tôt ou plus tard dans l'année à la demande de la moitié au moins des occupants de l'immeuble. En cas de désaccord entre eux, le gérant tranchera souverainement.

CAS IMPREVU - DESACCORD.

Article 75. - Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement de co-propriété il en sera référé aux dispositions de la loi relative à la co-propriété et au besoin aux usages locaux.

Article 77. - En cas de désaccord entre les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, les différends seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Bruxelles.

La présente clause d'arbitrage pourra être supprimée à la majorité des 3/4 des voix de l'assemblée générale spécialement convoquée.

EXECUTION.

Article 78. - Le présent règlement est obligatoire pour tous ceux qui, à quelque titre que ce soit, auront un droit quelconque à faire valoir dans l'immeuble.

En conséquence, le présent règlement de co-propriété sera mentionné dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de la propriété d'une partie quelconque de l'immeuble lesquels seront transcrits conformément à la loi hypothécaire.

Sur demande d'un acquéreur, et à ses frais, il lui sera délivré une expédition authentique du présent règlement de co-propriété par le notaire soussigné ou le dépositaire de ses minutes.

ELECTION DE DOMICILE.

Dans tous les contrats, les parties doivent élire domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile est de plein droit élu dans l'immeuble.

Les frais du présent acte de base sont considérés comme premiers frais communs. Chacun des futurs propriétaires les supportera forfaitairement à concurrence de 2.000 francs par appartement acquis et 500 francs par garage acquis.