

- Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, etcoetera...).

Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le gérant avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

SECTION II. - LE GERANT.

ARTICLE VINGT ET UN - NOMINATION DU GERANT.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

ARTICLE VINGT-DEUX - PREMIER GERANT.

Par dérogation à l'article vingt et un supra, la société "Entreprises Amelinckx" désigne comme premier gérant de l'immeuble, la société anonyme "GERIM", dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq, 82, et élisant domicile pour cet immeuble audit siège social.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans, qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au syndic par le règlement de copropriété.

Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le syndic à ce désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etcoetera..., en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront examiner les pièces justificatives des paiements comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant de l'immeuble.

La rémunération du syndic de l'immeuble est fixées à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :

a) Cent septante francs
par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale ;
b) Quinze francs -----
par mois par emplacement de voiture ;
c) huit cent cinquante francs -----
par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administra-
tion.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, du mois d'août mil neuf cent septante-six, et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base.

ARTICLE VINGT-TROIS - CO-GERANT.

L'assemblée générale peut élire un co-gérant dont elle fixe la rémunération. Le co-gérant peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple.

En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

Ce conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même qu'en cas d'absence du gérant en fonction.

Le co-gérant et son conseil de gérance ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ni se substituer à lui.

ARTICLE VINGT-QUATRE - POUVOIRS DU GERANT.

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :

- veiller au bon entretien des parties communes ;
- assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes ;
- assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensable ;
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le re-

couvrement des recettes pour comptes de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux.

- gérer les fonds de réserve, s'il échet.
- conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet.
- souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances.
- instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.

- en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Il est en outre précisé que le gérant a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

SECTION III. - COMPTABILITE.

ARTICLE VINGT-CING - CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poêlée, et coetera...).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.

g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.

h) A l'un ou l'autre service ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article trente-quatre.

ARTICLE VINGT-SIX - REPARTITION DES CHARGES.

a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

b) Au cas où l'immeuble, objet de cet acte de base posséderait une double série de quotités, l'une dans le terrain, l'autre dans les constructions, il est précisé que seules les quotités dans les constructions entreront en ligne de compte pour le calcul des charges communes.

c) Si la société "Entreprises Amelinckx" installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

ARTICLE VINGT-SEPT.

a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

b) Il est stipulé, en outre, que si pour ce qui concerne les frais de chauffage, la société "Entreprises Amelinckx" ne prévoit pas de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, sauf dérogations.

c) Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est, en outre, précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

ARTICLE VINGT-HUIT - DEROGATION A LA REPARTITION DES FRAIS.

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

ARTICLE VINGT-NEUF - PRISE D'EFFET DU REGIME
DE LA COPROPRIETE QUANT AUX CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque cause que ce soit, supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotités de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE.

Toutefois, quant un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où vingt-cinq pour cent des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.

ARTICLE TRENTE ET UN.

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire et ce, les mardi et vendredi de quatorze à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Le gérant est également autorisé à ne dresser annuellement qu'un décompte. Dans ce cas des appels provisionnels seront établis par le gérant, à des époques et des montants qu'il fixe.

ARTICLE TRENTE-DEUX - PROVISION .

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à s o i x a n t e francs ----- à multiplier par le nombre de quotités qu'ils possèdent, dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts. La société "Entreprises Amelinckx" se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs, de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet ; il en donnera quittance au syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

ARTICLE TRENTE-TROIS - PAIEMENT DES CHARGES

COMMUNES.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner les copropriétaires défailants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

ARTICLE TRENTE-CINQ - MUTATION DES LOTS.

Tout mutation qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire et ce, par une lettre recommandée à la poste.

Dans les deux mois de la réception de cette notification le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE TRENTE-SIX - RECETTES COMMUNES.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

CHAPITRE V. - TRAVAUX.ARTICLE TRENTE-SEPT.

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) travaux nécessaires et urgents.

Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés d'office par le gérant.

b) travaux nécessaires mais non urgents.

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas cinq cents francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent septante, seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse la somme de cinq cent francs par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes.

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité de septante-cinq pour cent des quotités représentées.

ARTICLE TRENTE-HUIT.

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persinnes, seront effectués par les soins du gérant après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persinnes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

CHAPITRE VI. - LA CONCIERGE.ARTICLE TRENTE-NEUF.

Le gérant engage, surveille et révoque la concierge dont il fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

CHAPITRE VII. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE.

Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

CHAPITRE VIII.- ANTENNES RADIO - TELEVISION.

ARTICLE QUARANTE ET UN.

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

CHAPITRE IX. - APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION
CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

Conformément au cahier des charges, la société "Entreprises Amelinckx" peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par la société "Entreprises Amelinckx" l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix et le gérant reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etcetera...).

CHAPITRE X. - ASSURANCES.

SECTION UN - GENERALITES.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

a) La société anonyme "Entreprises Amelinckx" jouit d'une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par la société "Entreprises Amelinckx" et d'en payer les primes sans que la société "Entreprises Amelinckx" puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce sujet.

SECTION DEUX - ENUMERATION DES ASSURANCES.

A-ASSURANCES DU BATIMENT.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - INCENDIE.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble - parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie ;
- chômage immobilier ;
- recours des voisins et/ou occupants ;
- recours des locataires ;
- le risque électrique ;
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage ;
- foudre et chute d'avions, explosions.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - DEGATS DES EAUX.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

B.- LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.ARTICLE QUARANTE-SIX - RESPONSABILITE CIVILE.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommage du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment ;
- dommages du fait du personnel employé par la copropriété.

C.- LES ASSURANCES ACCIDENT DE TRAVAIL.ARTICLE QUARANTE-SEPT - L'ASSURANCE-LOI.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

SECTION TROIS - DETERMINATION ET SOUSCRIPTION DES POLICES - PAIEMENT DES PRIMES.ARTICLE QUARANTE-HUIT.

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section deux ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article quarante-trois (premières assurances).

Toutes ces décisions, sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

Chaque co-propriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

ARTICLE CINQUANTE.

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérant, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

ARTICLE CINQUANTE ET UN.

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

En rapport avec les polices énumérées à la section trois et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.

b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

SECTION IV. - AGGRAVATION DES RISQUES.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article cinquante-quatre, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article cinquante-deux ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

SECTION CINQ - SINISTRES ET PAIEMENT DES INDEMNITES.ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

En cas de sinistre affectant les parties communes, avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées, soit à la société "Entreprises Amelinckx", soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par la société "Entreprises Amelinckx" ou par la copropriété.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au gérant.

ARTICLE SOIXANTE.

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

ARTICLE SOIXANTE ET UN.

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

SECTION SIX - DESTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE DE L'INMEUBLE.ARTICLE SOIXANTE-TROIS.

Le degré de destruction soit totale, soit partielle est déterminé à dire d'expert.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans lesdites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée générale peut exiger la consignation des quote-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider la reconstruction de l'immeuble sur un autre terrain.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété prend fin.

L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

SECTION SEPT - MANDAT DONNE AU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

CHAPITRE XI.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE XII.

ARTICLE SEPTANTE.

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

CHAPITRE XIII.

ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE SEPTANTE ET UN.

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.

CHAPITRE XIV.MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.ARTICLE SEPTANTE-DEUX.

a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés :

articles 3, 8 à 10, 12, 22, 29, 30, 42, 43, 58.

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix :

articles 1 et 11.

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers :

articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.

d) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires :

articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72.

Suivent les signatures.

Enregistré cinquante-et-un rôles, un renvoi à Schaerbeek I, le onze août mil neuf cent septante-six, volume 6/11, folio 75, case 9. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) R. BAISE.