

Résidence "Le Florence"

Avis aux Résidents.

J'ai l'honneur de rappeler à votre bonne attention quelques points du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en vous priant de bien vouloir les observer scrupuleusement :

1. En vue d'éviter les frais de débouchage des vide-poubelles, les occupants sont priés de prendre les dispositions voulues pour que les vide-poubelles ne soient plus bouchés aussi fréquemment;
2. La fermeture à clef de la 2ème porte du hall du 60 et du 62 doit être respectée de 22 h à 7 h. (fermeture obligatoire);
3. Pour la tranquillité de tous les occupants, il faut éviter les bruits après 22 heures;
4. Aucun animal n'est admis dans l'immeuble.

Dans l'espoir de ne plus devoir revenir sur ces questions, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Gérant,

G. De Walsche.



Résidence "Le Florence"

Rue de Livourne, 60-62
BRUXELLES 5

Le 9 novembre 1961

GERANCE :

V. DEFAWE

Avenue H. de Brouckère, 14
BRUXELLES 16

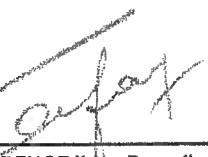
A Mesdames et Messieurs

Occupants de la Résidence "LE FLORENCE"

Le Gérant a l'honneur de rappeler à toutes les personnes habitant l'immeuble que :

1. les portes des seconds halls de l'immeuble doivent obligatoirement être fermées à clé après 22 heures. Les habitants sont instamment priés de respecter cette décision de l'Assemblée Générale. A plusieurs reprises ces portes ont été trouvées ouvertes au cours de la nuit, alors que les Membres du Conseil de Gérance s'étaient assurés qu'elles avaient été fermées à clé, à 22 heures.
2. il y a obligation, en cas d'absence, de remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération Bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du Gérant, de manière à pouvoir accéder aux appartements si la chose était nécessaire. (art. 34 du règlement).
3. il est interdit de jeter des miettes de pain ou des objets quelconques par les fenêtres de l'immeuble, que ce soit dans la cour arrière ou sur le trottoir. En ce qui concerne ce dernier point, les contrevenants sont passibles des peines de police.
4. les habitants de l'immeuble sont priés de ne jamais téléphoner eux-mêmes aux entreprises chargées de l'entretien des ascenseurs, du chauffage, etc.. hormis le cas où il leur aurait été impossible de prévenir le concierge (tél: 38.10.43) ou le gérant (tél: 72.55.89).
5. il est interdit après 22 heures de causer dans l'immeuble des bruits qui pourraient incommoder les voisins - élever trop fortement la voix - porter de radio ou de T.V. - claquer les portes, etc....
6. il y a obligation de tenir les portes extérieures des appartements et flats constamment fermées et de ne pas ventiler les locaux privés par les cages d'escalier.
7. il est rappelé à chaque occupant, qu'il doit veiller à ce que lui-même, ou le personnel qu'il emploie, ne provoque l'obstruction des vide-poubelles. Cette négligence coûte cher et ne profite à personne.
8. chacun est prié de fermer sa boîte à lettres et de ne pas déposer les circulaires ou autres imprimés sur les tablettes se trouvant sous les dites boîtes à lettres.

Le Gérant
V. DEFAWE



C. C. P. 518.19 - Résidence "LE FLORENCE" - Bruxelles 5
C. Banque : Kredietbank 13/360/11.993 - Résidence "Le Florence"

Téléphone - Gérance 72.55.89

Téléphone - Concierge 38.10.43

Résidence LE FLORENCE
60-62, rue de Livourne
Bruxelles 5

Bruxelles, le 20 avril 1967

Madame,
Monsieur,

Malgré les différents modes de rappel qui ont été faits et qui se font encore actuellement pour la fermeture, à clef, de 22 à 7 H. des portes d'entrée du 60 et du 62, il arrive fréquemment que cette mesure n'est pas observée d'où danger constant d'introduction de malfaiteurs dans l'immeuble.

Il va sans dire que si un cambriolage devait se produire, la compagnie d'assurances s'assurerait immédiatement si la porte d'entrée était fermée à clef ou ne l'était pas; dans ce dernier cas, la compagnie n'interviendrait pas pour cause de négligence.

Il est donc de l'intérêt de chacun des occupants de respecter cette mesure et de fermer dorénavant la porte, à clef, de 22 à 7 H.

Il serait également souhaitable qu'au moment de cuisiner, la porte ou le vasistas de la cuisine soit ouvert et non la porte palière, afin d'éviter que les odeurs de cuisines se propagent dans la cage d'escaliers.

Avec l'espoir de ne plus devoir revenir sur ces questions, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.

J. BAES

Syndic

266b, av. de Tervuren

Bruxelles 15 - Tél. 70.12.53

N.B. Un exemplaire de cette note est adressée au copropriétaire n'habitant pas l'immeuble.

A V I S I M P O R T A N T
aux résidents de l'immeuble "Le Florence"

L'attention des propriétaires et des locataires de l'immeuble est attirée une fois de plus - et avec insistance - sur les points suivants:

1.- Vide-poubelles:

Il est interdit de jeter dans les vide-poubelles des objets de nature à les obstruer, tels que boîtes en carton ou autres, des paquets volumineux et des bouquets de fleurs.

Il est recommandé de ne pas déverser les détrituts en vrac, mais d'en faire de petits paquets enveloppés dans un emballage de dimensions suffisantes pour éviter toute obstruction.

Quant aux bouteilles, objets en verre ou en porcelaine, ils seront déposés dans les poubelles prévues à cet effet.

2.- Bruit:

Dans l'intérêt général des habitants, chacun veillera à la tranquillité de l'immeuble en s'abstenant de produire et de permettre tous bruits excessifs, quel que soit le moment, de jour ou de nuit: instruments de musique, radio, télévision, enregistreurs, claquements de portes.

3.- Fermeture des portes:

Les portes des seconds halls d'entrée de l'immeuble doivent obligatoirement être fermées à clef après 22 heures et doivent le rester jusqu'à 7 heures.

Il arrive fréquemment que cette mesure ne soit pas observée, d'où danger d'introduction de malfaiteurs dans l'immeuble. En cas de cambriolage, la Compagnie d'Assurance n'interviendrait pas, ceci pour cause de négligence de la part d'un occupant.

Le Gérant fait appel à la courtoisie et à la bonne volonté de chacun pour que cet avis soit respecté. Dans le cas contraire, il pourra s'en référer au Conseil de Gérance qui prendrait les mesures adéquates.

Le Gérant,
Guy DE WALSCHE.

60 ET 62 RUE DE LIVOUR NE ET COIN RUE DE FLORENCE.

IMMEUBLE " LE FLORENCE " NETTOYAGE -ENTRETIEN - SURVEILLANCE

AVRIL 77

I. HALL

===== de chaque entrée .

3 X par semaine dont une fois SAVONNE .Ce travail comprend en plus du dallage , l'entretien des plintes , des cache-radiateur, des boites aux lettres et tablettes et également les paillasons d'ascenseur.
Egalement porte vitrée et glaces.

N.B. Cela s'effectuera le vendredi ou le samedi et sera terminé pour 9h. du matin.

durée prévue par semaine : 5 H.

II. TROTTOIRS

===== devant tout l'immeuble .

Une fois par semaine avec le tuyau d'arrosage , y compris le recurage des pierres de taille. Entretiens veiller à la propreté habituelle; un brossage pour enlever papiers, détritiques et excréments de chiens;

N.B. En cas de nécessité enlèvement de la neige ou mesure en cas de verglas.

durée par semaine : 3 H.

III. CAGE D'ESCALIERS, ESCALIERS/ PALIERS .XXXX

=====

Une fois par semaine avec un détergent (ajax amoniacqué) plus plintes.

N.B. 1/ surveiller au 62 par le thermomètre les degrés de chaleur de la cage.

2/ vitres cage escalier du 62 : une fois par mois

par semaine : 4 h.

IV . POUBELLES

===== et nettoyage des videspoubelles (sortie 3 x par semaine)

par semaine : 4h30.

V. SURVEILLANCE ET PERMANENCE

===== recevoir colis, délégués gaz et électr. eaux corps de métiers.

Un matin et un après-midi à convenir: soit 8 h par semaine.

N.B. En profiter pour effectuer de petits travaux .

Le chauffage ne demande pas un travail spécial étant automatique; il y a lieu cependant d'effectuer une surveillance générale notamment au moment des variations de température pour régler le thermostat.
Veiller aussi au sel adoucisseur d'eaux.

N.B. AUSSI ALLUMAGE DES LUMIERES MATIN ET SOIR , quelques minutes par

VI. CAVES

=====

- entretien régulier par brossage
- une fois par mois à l'eau

4 H. PAR MOIS.

VII. PORTES DES GARAGES

=====

deux fois par an.

3 h. par semestre.

Quelques remarques générales

=====

- un bail bien détaillé sera établi pour la location de la loge.

- il y aura lieu de veiller au comptage des différents compteurs :
 - électricité N.B. Cuisine à l'électr
 - eau froide et chaude
- pour le téléphone cela coûte 2000 frs pour changer de titulaire
- enlever le mot concierge aux différents endroits ...
- remettre à la personne nettoyeuse un règlement d'ordre intérieur à respecter comme tous les occupants, surtout pour les odeurs de cuisine

- en ce qui concerne la visite des appartements à vendre ou à louer, ~~indemniser~~ indemniser ~~par~~ la personne qui assure cette charge devient ~~pour~~ du ressort des propriétaires. Idem pour la surveillance et le nettoyage suite aux déménagements.

A V I S I M P O R T A N T
aux résidents de l'immeuble "Le Florence"

L'attention des propriétaires et des locataires de l'immeuble est attirée une fois de plus - et avec insistance - sur les points suivants:

1.- Vide-poubelles:

Il est interdit de jeter dans les vide-poubelles des objets de nature à les obstruer, tels que boîtes en carton ou autres, des paquets volumineux et des bouquets de fleurs.

Il est recommandé de ne pas déverser les détritux en vrac, mais d'en faire de petits paquets enveloppés dans un emballage de dimensions suffisantes pour éviter toute obstruction.

Quant aux bouteilles, objets en verre ou en porcelaine, ils seront déposés dans les poubelles prévues à cet effet.

2.- Bruit:

Dans l'intérêt général des habitants, chacun veillera à la tranquillité de l'immeuble en s'abstenant de produire et de permettre tous bruits excessifs, quel que soit le moment, de jour ou de nuit: instruments de musique, radio, télévision, enregistreurs, claquements de portes.

3.- Fermeture des portes:

Les portes des seconds halls d'entrée de l'immeuble doivent obligatoirement être fermées à clef après 22 heures et doivent le rester jusqu'à 7 heures.

Il arrive fréquemment que cette mesure ne soit pas observée, d'où danger d'introduction de malfaiteurs dans l'immeuble. En cas de cambriolage, la Compagnie d'Assurance n'interviendrait pas, ceci pour cause de négligence de la part d'un occupant.

Le Gérant fait appel à la courtoisie et à la bonne volonté de chacun pour que cet avis soit respecté. Dans le cas contraire, il pourra s'en référer au Conseil de Gérance qui prendrait les mesures adéquates.

Le Gérant,
Guy DE WALSCHE.

MLC L'an mil neuf cent cinquante-neuf.

Le vingt mars.

Par devant Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles.

A comparu :

La société de personnes à responsabilité limitée :
" LES ENTREPRISES GENERALES ALBERT CAPEL " dont le
siège social est établi à Woluwé-Saint-Lambert, ave-
nue des Ombrages, 33.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Vic-
tor Sohet à Forest-Bruxelles, le sept août mil
neuf cent cinquante-deux, dont les statuts ont
été publiés par extrait aux annexes du Moniteur
Belge du vingt-neuf août mil neuf cent quarante-
deux, sous le numéro 20239; inscrite au Registre
du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 75466.

Ici représenté e aux termes de ses statuts par
son gérant : Monsieur Albert Capel, entrepreneur,
demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, 33, avenue des Om-
brages.

Nommé à cette fonction dans l'acte constitutif
de la société et ayant tous les pouvoirs nécessai-
res aux fins des présentes, en vertu des statuts so-
ciaux.

Laquelle société, par la voix de son gérant pré-
qualifié nous a exposé et requis d'actes ce qui
suit :

I.

Elle est propriétaire du bien suivant :

Ville de BRUXELLES.

Une propriété avec partie de constructions aise
à l'angle de la rue de Florence (numéros 10 et 12 et
de la rue # contenant en superficie d'après titre:
quatre ares vingt-trois centiares trente et un dixiè-
lières, cadastrée ou l'ayant été section onzième,
numéros 61a/2, 61 v, 61 u partie.

Origins de propriété.

La société comparante est propriétaire du bien
dont question pour l'avoir acquis de la société an-

de Livourne (numé-
ro 62.)

nyne " Société Civile Foncière et Agricole " à Bruxelles, [suivant acte reçu par le Notaire Maurice Gérard à Bruxelles, en date du trente juin mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-huit juillet suivant, volume 3686, numéro 12.

La société anonyme " Société Civile Foncière et Agricole " était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée " Entreprises Générales V. Pourtoy " établie à Saint-Gilles (Bruxelles) aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gérard, prénommé, en date du neuf décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente décembre suivant, volume 3634, numéro 12.

La société de personnes à responsabilité limitée " Entreprises Générales V. Pourtoy " était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de Madame Germaine Juliette Zénaïde Van Santen, sans profession, veuve en premières noces du Baron Joseph Harry, épouse en secondes noces de Monsieur Joseph Bastin, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Théodore Teymans, à Bruxelles, et Gérard, susdit, le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit juillet suivant, volume 3591, numéro 10.

La dite dame Bastin-Van Santen en était propriétaire pour l'avoir recueilli avec d'autres biens dans la succession de sa mère, Madame Juliette Dufour, veuve de Monsieur Victor Van Santen, décédée le onze octobre mil neuf cent quarante-six, dont elle était la seule fille et unique héritière légale.

Madame Veuve Van Santen-Dufour était propriétaire des biens dès avant mil neuf cent seize.]

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte prévanté du trente juin mil neuf cent cinquante huit, stipule ce qui suit :

- " 1.- Les constructions édifiées au premier avril mil neuf cent cinquante huit sont comprises dans la vente.
- " 3.- Les procès-verbaux d'état des lieux des propriétés voisines seront communiqués à la société acquéreur.
- " 4.- Aucune obligation n'est imposée à la société acquéreur en ce qui concerne l'architecte, l'ingénieur, de béton et les sous-traitants éventuels.
- " 5.- La société venderesse garantit qu'il n'est rien dû à ce jour qui puisse être réclamé à l'acquéreur pour raccordements à l'eau, ou à l'électricité, taxe de palissade et de façon générale aucune indemnité quelconque au profit de la Ville ou des régies intéressées.
- " 6.- Les mitoyennetés jusqu'à hauteur d'héberge ou de clôture sont comprises dans la vente.

Les acquéreurs de tout ou partie du bien prédécrit seront subrogés de plein droit pour ce qui les concerne, par le seul fait de leur acquisition, dans les conditions spéciales qui précèdent, dans la mesure où elles seront encore d'application; mais ce sans préjudice à ce qui est dit ci-après au titre " mitoyennetés " et Réserves de droits.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

La ville de Bruxelles fait partie de celles tombant sous l'application de l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six, sur l'urbanisme.

En conséquence, les dispositions de cet arrêté de même que toutes prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes quant à ce, sont d'entière application aux constructions à ériger sur le bien ci-dessus, et s'imposent donc au constructeur, et aux acquéreurs de tout ou partie du bien.

II.

La société comparante a décidé d'édifier sur le bien prédécrit, un immeuble à appartements multiples comportant un sous-sol, un rez de chaussée et cinq étages.

Elle a fait dresser à cet effet les documents suivants qui demeureront annexés au présent acte après avoir été paraphés et signés " ne varietur " par son représentant prénommé et le Notaire.

DOCUMENTS.

A.- Plans de la construction cotés numéros I, II, III, IV, V, VI, dressés par l'architecte Marc Spinnael à Etterbeek, immatriculé B.R. 289.

Plan numéro I : plan du sous-sol

Plan numéro II : plan du rez de chaussée.

Plan numéro III : plan des premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Plan numéro IV : plan du cinquième étage.

Plan numéro V : Façade rue de Florence - Façade de rue de Livourne.

Plan numéro VI : Façade arrière (Livourne) et Coupe.

B.- Cahier des charges comportant t r e i z e pages. Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels, ne sera pas reproduit dans l'expédition du présent acte.

C.- Le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

III.

La société comparante, par la voix de son gérant prénommé, déclare avoir obtenu des autorités compétentes, les autorisations de bâtir nécessaires.

IV.

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble à édifier, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété, la société comparante

a déclaré opérer la division de l'immeuble, conformément à la description ci-après et aux plans ci-dessus et dont l'analyse suit :

Les mentions "gauche " et "droite" s'entendent en faisant face à la façade principale rue de Louvourne

DIVISION - DESCRIPTION.

SOUS-SOL (Plan numéro I)

PARTIES COMMUNES.

Notamment : Dégagements, locaux poubelles, remonte poubelles, locaux pour compteurs de gaz et d'eau et d'électricité, cave conciergerie, local chauffage avec accessoires, réservoirs à mazout, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc..

PARTIES PRIVATIVES.

Vingt-cinq caves numérotées de 1A à 5A inclus, de 1B à 5B inclus; de 1C à 5C inclus; de 1D à 5D inclus, de 1E à 4E inclus; et cave du rez de chaussée.

Les caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent des dépendances privatives.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble, et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

- 6 -

REZ DE CHAUSSEE (Plan numéro II)

PARTIES COMMUNES :

Notamment : porches, entrées, halls d'entrée, locaux de conciergerie (comprenant : hall, loge, toilette, chambre, passage, réduit, cour) local poubelles, monte poubelles, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, etc...

PARTIES PRIVATIVES :

A. - Huit garages numérotés de 1 à 8, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée , savoir : les garages numéros 1, 2, 3, 5, 6 et 7 : quatre/millièmes indivis; le garage numéro 4 : trois/millièmes; et le garage numéro 8 : cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Les garages peuvent être vendus même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble, et loués ou concédés en jouissance semblablement.

B. - L'appartement du rez de chaussée (cabinet médical) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

hall, water closet, salle d'attente, pièce secrétaire, cabine de déshabillage, cabinet de consultation, vestiaire, laboratoire, avec au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-quatre/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME ETAGES

(Plan numéro III.)

A chacun de ces étages,

PARTIES COMMUNES :

Notamment :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc...

PARTIES PRIVATIVES :

Cinq appartements dénommés de droite à gauche :

- appartement Livourne, A,
- flat droit, -B,
- flat gauche, -C,
- appartement d'angle, D,
- appartement Florence, -E.

avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement Livourne A comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, cuisine, dégagement, water closet, salle de bains, deux chambres, living, terrasse en façade; plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente;

b. en copropriété et indivision forcée :

les cinquante-quatre/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement Flat droit B, comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, salle de bains, living, terrasse en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

les vingt-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement Flat gauche C, comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, living avec alcove, terrasse en façade; plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

les vingt-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement d'angle D, comprend

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, salle de bains, dégagement, deux chambres, cuisine, living, terrasse en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

Cinquante-quatre/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Chaque appartement Florence. E, comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, salle de bains, chambre, cuisine avec terrasse, living avec faux balcon
plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

les quarante/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

CINQUIEME ETAGE (Plan numéro IV.)

PARTIES COMMUNES :

Notamment :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cage- trémies d'ascenseurs, etc...

PARTIES PRIVATIVES :

Quatre appartements dénommés de droite à gauche :

- appartement A ; appartement B; appartement d'angle C;
- appartement Florence; avec la référence à l'étage.

L'appartement A, comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, dégagement, water closet, salle de bains, cuisine, deux chambres, living, terrasse en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée

les cinquante-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement B, comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, salle de bains, cuisine, chambre, living, terrasse en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

quarante et un/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

C. L'appartement d'angle comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

entrée, vestiaire, water closet, cuisine, chambre avec salle de bains, living, terrasses en façades; plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

les quarante-un/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

D. L'appartement Florence comprend :

a. en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, chambre avec salle de bains, cuisine, living avec terrasse; plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b. en copropriété et indivision forcée :

les trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

TERRASSE-TOIT.

La terrasse-toit sur le cinquième étage constitue partie commune. S'y trouvent notamment la machinerie des ascenseurs. L'accès de cette terrasse-toit est interdit sauf pour les nécessités communes et celles des antennes.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements (avec leur cave) et garages, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoire inséparable des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de millièmes ci-avant précisé, nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées, dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que le comparant se réserve au chapitre " Mitoyennetés " et " Réserves de droits " ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de copropriété.

IV.

MITOYENNETES.

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires au building faisant l'objet du présent acte de base est faite aux frais de la société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Générales Albert Capel ", comparante. Mais cette dernière se réserve expressément le droit de percevoir à son seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture qu'elle aura construits à ses frais.

Ce prix sera touché directement par la dite société sur sa simple quittance et son acquit, sans l'intervention des copropriétaires du building.

Si, toutefois, les dits copropriétaires (leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter à la société leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande, sous peine de dommages et intérêts.

Les droits que se réserve ici la société n'engendreront pour elle aucune responsabilité quelconque, ni aucune obligation de contribuer à la conservation, à la protection, à l'entretien et aux réparations des murs et pignons prémentionnés.

V.

RESERVES DE DROITS.

La société se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires, ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété :

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes et des parties privatives; ceci plus particulièrement aux sous-sols où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties communes.
- b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'il estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées.

ACTE DE BASE.

Les frais, droits et honoraires du présent acte de base seront récupérés auprès de chaque acquéreur, au fur et à mesure de la passation des actes authentiques de vente et ce à concurrence de deux mille cinq cents francs par appartement " terme général "; le paiement de cette quote-part par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte de base proprement dit et du règlement général de copropriété (à l'exclusion donc des plans mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle sera remise au gérant de l'immeuble.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie ~~s~~ ^{et} intégrante, s'imposent donc à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une par-

faite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, on interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties, sans appel, ni recours quelconque.

DECLARATION.

La société comparante requiert expressément le Notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par la société comparante en son siège social susindiqué.

BON ET ACTE.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Et lecture faite, tant du présent que de ses annexes, le gérant de la société comparante, a signé avec le Notaire.

M.L.C.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, relatif à l'immeuble à appartements multiples sis à Bruxelles, à l'angle de la rue de Livourne et de la Rue de Florence, contenant : 4 ares 23 centiares 31 dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section onzième, numéros 61a/2, 61v et 61u partie.

Chapitre I.

Exposé Général

Article 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe II du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi, comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division, de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

Article 2.-

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.-

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Chapitre II.

Statut de l'immeuble.

SECTION I.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4. -

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

Les propriétés privatives sont dénommées " appartements " (avec leur cave) et " garages ".

Article 5. -

Les parties communes sont divisées en mille/ millièmes, attribués aux appartements et garages comme suit :

Tableau.

GARAGES :

Garage n° 1 :	4/1.000èmes.
Garage n° 2 :	4/1.000èmes.
Garage n° 3 :	4/1.000èmes.
Garage n° 4 :	3/1.000èmes.
Garage n° 5 :	4/1.000èmes.
Garage n° 6 :	4/1.000èmes.
Garage n° 7 :	4/1.000èmes.
Garage n° 8 :	5/1.000èmes.
Appartement du rez de chaussée :	34/1.000èmes.

1er, 2e, 3e, et 4e étages :

Achacun de ces étages :	
Appartement LivourneA :	54/1.000e
Flat droitB :	22/1.000e
Flat gaucheC :	22/1.000e
Appartement d'angleD :	54/1.000e
Appartement FlorenceE :	40/1.000e
	362/1.000e + 768/1.000èmes

Report : 834/1.000ème

5e étage :

Appartement A :

Appartement B :

Appartement d'angle C:

Appartement Florence D:

40 1/2 } 52/1.000ème
41/1.000ème
41/1.000ème
32/1.000ème
1.000/1.000ème

Total :

Une cave ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elle constitue une dépendance privative.

Article 6₂ :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements contigus d'un même niveau, ou des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plafond et plancher, de façon à former des appartements dits "duplex"; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux appartements seront additionnés. Il est aussi permis de réunir des garages contigus; les millièmes attachés aux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement contigu; dans ce cas, le réajustement du nombre des millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire qui a reçu l'acte de base sur les indications de l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut, celui désigné par l'assemblée générale; le total des millièmes attachés aux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes atta-

lisations et descentes d'eaux pluviales. Les ascenseurs avec leur trémie et leur machinerie. La chaufferie et tous accessoires.

Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et les canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont choses privées; mais il ne peut y être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale prise à une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.)

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 2.

Chaque propriété privée comporte: les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le pourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets et persiennes, les garde-corps des fenêtres, terrasses, et balcons, les portes palières; toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, etc.)

ter closet, salle de bains etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif, et servant à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, etc...

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus d'appartements par niveau que prévu à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 9.-

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3/4

29

ble, ou à son défaut d'un architecte nommé par l'assemblée, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10.-

3/4 Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera de même notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des gardes-corps, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11.-

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'architecte ou l'assemblée générale.

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

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

Sur la terrasse-toit de l'immeuble, il pourra être placé, dans la mesure du possible, et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires en la matière, des antennes de radiophonie et de radio télévision.

S'il était installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la télévision ou la radiophonie ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires qui feront usage de la télévision, de la radiophonie ou du téléphone devront obligatoirement se servir de ces antennes collectives et tubes spéciaux, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

Article 12.-

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contigües à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 13.-

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 14.-

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

Article 15.-

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 16.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, lieu et heure indiqués par le gérant ou ce-

lui qui convoque.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante millièmes.

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

Article 17.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par eux. Si une première

Article 18.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 19.-

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à la réunion, le gérant sera tenu

250/1.000

* assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Un locataire ne peut représenter que son bailleur, propriétaire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut, en plus des siennes propres, représenter plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint, copropriétaire, et l'assemblée pourra également, par décision à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

Article 20. -

L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle antinoma déterminera, à la simple majorité des voix, son président et ses deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appar-

Article 21.-

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers : du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 22.-

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 23.-

Les délibérations sont prises à la majorité de propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention explicite de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

D'une façon générale et sauf stipulations contraires du présent règlement général, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Article 24.-

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

* tient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 25.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre une majorité spéciale ou à l'unanimité.

Article 26.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Article 27.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre, sans dépense, copie à l'endroit à désigner par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi des des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. - Entretien et réparation.

Article 28. -

Chacun des copropriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sauf les exceptions ci-après.

Article 29. -

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur, sauf les exceptions ci-après.

Article 30. -

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes - réparations indispensables mais non urgentes - réparations et travaux non indispensables.

Article 31. -

REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour effectuer les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 32. -

TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces décisions doivent être prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 33. -

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAÎNANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

250 | 1.000

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Chauffage
3/4

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sera obligatoire pour tous.

Article 34.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien, et nettoyage des parties communes.

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

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. - Impôts - Responsabilité Civile - Charges.

Article 35.

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

Article 36.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours

que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 37.-

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

C.- Recettes.

Article 38.-

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 39.-

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

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

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

Article 40.-

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

Article 41.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances?

Article 42.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 43.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

b) Si l'indemnité est totale :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai.

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

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

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'ind

vision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 44 -

A. - Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

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

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

Article 45 -

Une assurance sera contractée par le syndic du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance sera de même contractée contre les accidents pouvant survenir au concierge ou causés par ses faits.

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

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la

proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

Chapitre III.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Article 46.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix de l'immeuble, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de copropriété, et plus spécialement en ce qui concerne les stipulations reprises aux articles 49, 55, 58, 59, 60, 62, 73 et 74, lesquelles ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé " Livre de gérance " tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, ¹ le statut de l'immeuble, ² le règlement d'ordre intérieur et ³ les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

ENTRETIEN.

Article 47.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière et autres choses communes visibles de l'extérieur (y compris les châssis, gardes-corps, et volets privatis) devront être faits aux époques fi-

xées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, autres que celles ci-dessus, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Article 48.-

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant éventuellement des locaux qu'ils occupent et s'il en est fait usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré; ils doivent en justifier au gérant. Quant à la cheminée commune du chauffage central, le ramonage en sera fait une fois l'an, à frais communs et également par un ramoneur juré.

SECTION II.

ASPECT.

Article 49.-

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres, terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR.

Article 50.-

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 51.-

Les parties à passage commun, notamment les porches, les entrées, les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et dégagements etc... devront être main-
tenues libres en tout temps à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que

ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les jouets et voitures d'enfants et autres véhicules.

Article 52.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etc...

Article 53.-

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

Article 54.-

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

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

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

SECTION VI.

MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 55.-

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instrument de musique, postes de T.S.F., et pick up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, spécialement entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

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

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant certains appareils professionnels et ménagers et ceux des appareillages communs ne pourront être placés dans l'immeuble.

Article 56.-

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

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

Article 57.-

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

SECTION V.

ASCENSEUR.

Article 58.-

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble. Les garages ne devront pas contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, ni de consommation d'électricité pour l'ascenseur. L'appartement du rez de

chaussée ne devra y contribuer qu'à concurrence de dix pour cent de ses droits communs.

SECTION VI.

DESTINATION DES LOCAUX.

Article 59. -

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois, ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage, dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes à l'exclusion de toutes voitures ou véhicules de location comme taxis et autres.

Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises, genre station wagon, sont autorisées; il en est de même de camionnettes légères.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side car, et tous autres véhicules à moteur servant au transport de personnes, ainsi que des bicyclettes (toujours à l'exclusion de tous véhicules de location) et des voitures d'enfants.

X Il pourra également y être entreposé du mobilier, des archives et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

○ Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes de maladies essentiellement contagieuses ou vénériennes.

ble; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Article 60.-

Il est interdit, sans autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que se soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres, balcons et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ou dans l'escalier, entrée, hall d'entrée, dégagements, etc.

Cependant, il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Aux entrées voulues, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, les jours de visites, et l'étage qu'il occupe.

Ceux qui exerceront une profession libérale, pourront également apposer une plaque sur la façade, à côté des entrées voulues; ces plaques devront être d'un modèle uniforme agréé par l'assemblée; elles ne pourront avoir plus de 30 cm x 20 cm; leur emplacement exact sera également fixé par l'assemblée.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 61.-

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion, occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

SECTION VII.

CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 62.-

Le service de chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire peut légitimement prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude, est obligatoire pour tous les copropriétaires, qu'ils utilisent ou non le chauffage central et l'eau chaude, suivant les règles ci-après.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement relatifs à ces services, seront répartis entre les copropriétaires, à l'exception des garages, proportionnellement au nombre de quotités possédées par eux dans la copropriété.

Quant aux frais de consommation, ils seront répartis entre les copropriétaires à l'exception des garages, savoir :

pour le chauffage central : vingt- pour cent au
prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété; le solde, soit quatre-vingts pour cent suivant les indications fournies par leurs calorimètres.

Pour le service d'eau chaude : suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix. Les frais de consommation d'eau chaude des locaux de conciergerie seront répartis

entre les copropriétaires au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété.

Il est précisé, en ce qui concerne les calorimètres, qu'il ne sera pas tenu compte des différences de grandeur des radiateurs d'un étage par rapport à un autre. Au cas où les calorimètres seraient supprimés, les frais de consommation seront alors répartis dans leur entièreté entre les copropriétaires, à l'exception des garages, au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

SECTION VIII.

CONCIERGE.

Article 63.-

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Article 64.-

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1) tenir en parfait état de propreté les communs et spécialement les trottoirs, les porches d'entrée, les entrées, paliers et escaliers, les dégagements;

2) Evacuer les ordures ménagères;

3) Recevoir les paquets et commissions;

4) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée;

5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;

6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

7) Faire les petites réparations d'entretien à l'ascenseur;

8) Et en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Article 65.-

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, et aux frais de la communauté; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Article 66.-

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale ou le conseil de gérance le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux pour les parties privatives.

S'il le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble, aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX.

GERANCE.

Article 67.-

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs;

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance 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 des voix, 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.

Article 68.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires, et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Article 69.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 70.-

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 71.-

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 72.-

Le gérant présente annuellement ses comptes

généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit la décharge, s'il y a lieu.

Trimestriellement, il présente à chaque copropriétaire un relevé général de l'immeuble avec les comptes particuliers.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement, ou le garage, du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de tout cher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

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

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X.
CHARGES COMMUNES.

Article 73.-

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes sauf en ce qui concerne les frais du chauffage central et du service d'eau chaude dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 62 et ce qui est dit à l'article 58, relativement à l'ascenseur pour les garages, et

○ / l'appartement du
rez de chaussée

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge, du gérant, éventuellement du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures pour le bureau, la correspondance, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, etc...

Article 74.-

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

SECTION XI.
DISPOSITIONS GENERALES.

Article 75.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, esqualité, sur l'interprétation ou l'exécution du présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale au degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, le litige sera déféré à un arbitre, conformément à la clause compromissoire insérée dans l'acte de base dont la minute précède.

En cas de désaccord entre copropriétaires, il sera agi comme dit à la même clause compromissoire.

Les poursuites en paiement des provisions ou sommes dues à la gérance seront soumises au juge compétent.

Signé " ne varietur " par Monsieur Albert Capel, en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. " Les Entreprises Générales Albert Capel ", et le Notaire Lambert, pour demeurer annexé à l'acte de base dont la minute précède.

chés aux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toutes autres combinaisons, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus du nombre d'appartements prévu à la description faite à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement. Idem après avoir réuni des garages, mais ici sans autre combinaison.

Article 7.-

Les parties communes de l'immeuble sont :
(la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

X
X
X
le sol ou terrain, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, des balcons, des terrasses et des fenêtres (mais non les gardes-corps des balcons, terrasses et fenêtres, ni les volets ou persiennes de celles-ci, qui sont privatifs), les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs, et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, les grilles, soubassements.

Au niveau des sous-sols :

dégagements, locaux pour compteurs, local chaufferie et accessoires, réservoirs à mazout, monte-poubelles, cave conciergerie, locaux pour poubelles;

Au niveau du rez de chaussée :

porches, entrées, halls d'entrée, locaux de conciergerie (comprenant hall, loge, toilette, chambre, passage, réduit, cour), local -poubelles, monte-poubelles;

Dans tout l'immeuble :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, cheminée du chauffage central, aéras, tubes vides poubellest etc...

La terrasse-toit sur l'immeuble avec ses cana-

