



ETUDE

de

Maitre Jean JACOBS

NOTAIRE

rue des Sablons 13

1000 BRUXELLES

Tél. 512.15.32. - 512.15.38

Personnel

DETENTEUR DES MINUTES

de

Me Jean-Baptiste	JACOBS	1814 - 1842
Me Jean-Joseph	JACOBS	1842 - 1869
Me Léon-Jean	JACOBS	1869 - 1907
Me Georges	JACOBS	1907 - 1937
Me Jean-Pierre	JACOBS	1937 - 1967

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE.

Le vingt-huit juin.

à Bruxelles, rue des Sablons, numéro 13, en notre Etu-

de. Par devant Nous, Maître Jean JACOBS, notaire de rési-

dence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1. Madame Yvonne-Germaine-Gabrielle MAERTENS, sans pro-
fession, née à Schaerbeek, le dix-sept avril mil neuf cent
douze, divorcée de Monsieur Jean Keiffer, non remariée, de-
meurant à Rosières, rue des Bergères, 23.

2. Monsieur André-Charles-Joseph MAERTENS, sans profes-
sion, né à Schaerbeek, le quatorze juin mil neuf cent quinze,
demeurant à Schaerbeek, boulevard Lambert, 99 b.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier
faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit.

I. Les comparants sont propriétaires d'un immeuble à ap-
partements sis à Schaerbeek, boulevard Lambert, numéros
99 - 99a - 99b, à l'angle de la rue Léopold Courouble où il
présente des développements de façade d'après titre de seize
mètres (16 m.), douze mètres quarante centimètres (12,40 m.)
et pan coupé de trois mètres (3 m.).

Cet immeuble, cadastré Section A , numéro 418 F/2 ,
contient en superficie, d'après titre, cent septante-six mè-
tres carrés, septante centimètres carrés (176,70 m²).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartenait originairement à Monsieur
Auguste MAERTENS et à Monsieur Fernand MAERTENS, chacun pour
moitié indivise ci-après qualifiés pour avoir acquis le ter-
rain sur lequel ils ont fait ériger les constructions à
leurs frais, de Monsieur Jean-Isidore De Winter, notaire à
Bruxelles, et Charles-Edouard De Bruyne, propriétaire à Wo-

luwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ernest Clavareau, ayant résidé à Bruxelles, le dix-huit mil neuf cent vingt-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux juin suivant, volume 1373 numéro 24.

Monsieur Auguste-Gustave-François MAERTENS, en son vivant sans profession, époux de Dame Blanche-Pauline-Renée-Cornélie VERBURGH, domicilié à Schaerbeek, avenue Eugène De molder, 58, est décédé à Schaerbeek, le vingt-deux avril mil neuf cent trente-sept, laissant comme seul héritier à réserve ses deux enfants : Madame Yvonne MAERTENS et Monsieur André MAERTENS, comparants aux présentes, sous réserve d'une moitié en usufruit revenant à sa veuve en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent noventa-six, sur les droits de conjoint survivant.

Madame veuve Auguste MAERTENS, en son vivant domiciliée à Schaerbeek, boulevard Lambert, 98b, est décédée à Schaerbeek le vingt-deux novembre mil neuf cent septante-trois.

Monsieur Fernand-Marie-Gustave MAERTENS, en son vivant sans profession, célibataire, domicilié à Schaerbeek, avenue François Riga, 15, est décédé à Schaerbeek, le vingt-huit août mil neuf cent quarante-cinq, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux neveux, enfants de son frère prédécédé, Auguste MAERTENS préqualifié, étant, Madame Yvonne MAERTENS et Monsieur André MAERTENS, comparants aux présentes.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de la propriété qui précède et ne pourront exiger d'autres titres ou une expédition des présentes.

CONDITIONS SPECIALSES reprises d'un titre antérieur

L'acte préventé du notaire Clavareau du dix-huit mil neuf cent vingt-sept stipule notamment textuellement ce qui suit :

" Ils s'engagent à construire sur le terrain une ou
 " plusieurs maisons à étage et se conformeront à ce sujet
 " aux prescriptions des autorités compétentes.

" Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les
 " bâtiments qui y seront construits aucun commerce, indus-
 " trie ou négoce de nature à incommoder les voisins par in-
 " salubrité ou autrement, notamment aucun dépôt ou industrie
 " mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté roy-
 " al du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois, sur
 " la police des établissements dangereux, insalubres et in-
 " commodes. L'interdiction qui précède constitue une servi-
 " tude en faveur des terrains que la dite société du quar-
 " tier de Sainte-Marie possède dans un rayon de deux cents
 " mètres du terrain ci-vendu.

" Cette servitude s'étendra par la vente que ferait la
 " dite société des terrains auxquels cette servitude profite
 " si dans l'acte de vente elles n'ont pas spécialement et
 " par une clause particulière, accordé le maintien et de même
 " me, en cas de revente de chaque parcelle constituant le
 " fonds dominant, la même extinction aura lieu pour la par-
 " celle vendue, si le vendeur n'a pas maintenu la servitude.

" Les acquéreurs seront tenus de se conformer à toutes
 " les prescriptions de l'autorité locale en matière de voi-
 " rie et bâtisse, ils seront tenus d'élever des murs en bri-
 " ques construits selon toutes les règles des côtés où il
 " n'existe pas encore des clôtures.

" Aucune mitoyenneté n'étant comprise dans la vente,
 " les acquéreurs auront à bonifier à qui de droit la mitoyen-
 " neté des murs voisins, s'il en existe.

" Au sujet de toutes les clauses ci-dessus figurant à
 " l'acte formant le titre d'acquisition des vendeurs actuels,
 " les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans

DEUXIEME ROLE.

" tous les droits mais aussi dans toutes les obligations de
" ceux-ci."

II. DESCRIPTION DE LA PROPRIETE.

SOUS-SOLS.

a) parties communes.

Dégagements et emplacement des compteurs - Réduit
sous escalier - Ascenseur - Réduit vide poubelle - Chauffage
Emplacement avec Tank à mazout.

b) parties privatives.

Sept caves, soit deux caves d'angle et cinq caves
numérotées de 0 à 4.

REZ-DE-CHAUSSEE.

a) parties communes.

Dégagement d'entrée numéros 99b et cage d'escalier.
Ascenseur.

b) parties privatives.

- magasin numéro 99a - comprenant double pièce à usage
de magasin et arrière-magasin dans laquelle se trouve un
escalier menant au premier étage.

- magasin d'angle numéro 99 - comprenant une pièce à
usage de magasin, arrière-magasin et la descente d'escalier
vers caves avec W.C.

- dégagement d'entrée du flat - numéro 46 rue Léopold
Courouble.

- garage et réduit.

ENTRESOL.

a) partie commune.

Plateforme sur chaufferie.

b) parties privatives.

Flat au-dessus du garage, avec son dégagement d'en-
trée, comprenant : deux pièces - Terrasse avec W.C.

PREMIER ETAGE.

a) parties communes.

Palier et cage d'escalier - Ascenseur.

b) parties privatives.

Appartement comprenant : Dégagement d'entrée - W.C. suspendu - Salon et salle à manger - Bureau - Deux chambres - Placards - Salle de bains - Terrasse fermée avec W.C. - Cuisine.

DEUXIEME ETAGE.

a) parties communes.

Palier et cage d'escalier - Ascenseur.

b) parties privatives.

Appartement comprenant : Dégagement d'entrée - Salon et salle à manger - Bureau - Deux chambres - Placards - Salle de bains - Cuisine - Terrasse fermée avec W.C.

TROISIEME ETAGE.

a) parties communes.

Palier et cage d'escalier - Ascenseur.

b) parties privatives.

Appartement comprenant : Dégagement d'entrée - Salon et salle à manger - Bureau - Deux chambres - Placards - Salle de bains - Cuisine - Terrasse fermée avec W.C.

QUATRIEME ETAGE.

a) parties communes.

Palier et cage d'escalier - Ascenseur.

b) parties privatives.

Appartement comprenant : Dégagement d'entrée - Salon et salle à manger - Bureau - Deux chambres - Placards - Salle de bains - Cuisine - Terrasse fermée avec W.C.

CINQUIEME ETAGE.

a) parties communes.

Machinerie d'ascenseur - Cage d'escalier et dégagement.

BOISIERE MOLE Grenier.

b) parties privatives.

Cinq mansardes numérotées 1 - 2 - 2 - 3 - 4.

III. Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en quatre appartements, deux magasins, un flat, un garage, sept caves et cinq mansardes, devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé, à la demande du notaire soussigné, par les soins de Monsieur P. VAN HONINGEN, géomètre-expert immobilier, bureaux à 2040 Bruxelles, 20, Square Marie-Louise, les plans de l'immeuble et une note détaillée énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en mille/millièmes.

Les parties communes sont figurées à tous les plans sous une teinte verte. Les appartements, les caves, le flat, le garage et les chambres mansardes 1 - 2 - 2 - 3 - 4 sont teints de rose.

Les propriétés privatives des appartements, garage, flat, mansardes et caves, contiennent en superficie :

Cinquième étage.

Mansarde numéro 1	: vingt-deux mètres carrés quarante	
	: et un décimètres carrés.	22,40
Mansarde numéro 2		
d'angle	: trente et un mètres carrés soixante	
	: et six décimètres carrés.	31,60
Mansarde numéro 2	: vingt-deux mètres carrés quarante	
	: vingt-six décimètres carrés.	22,60
Mansarde numéro 3	: vingt-trois mètres carrés quarante	
	: et huit décimètres carrés.	23,80
Mansarde numéro 4	: douze mètres carrés trente-deux	
	: et dix décimètres carrés.	12,20

Quatrième étage.

Appartement : cent cinquante-et-un mètres
: carrés. 151 m²

Troisième étage.

Appartement : cent cinquante-et-un mètres
: carrés. 151 m²

Deuxième étage.

Appartement : cent cinquante-et-un mètres
: carrés. 151 m²

Premier étage.

Appartement : Cent cinquante-et-un mètres
: carrés cinquante-cinq décimè-
: tres carrés. 151,55 m²

Entresol.

Flat avec son déga-
gement d'entrée : quarante et un mètres carrés
: dix-huit décimètres carrés. 41,1 m²

Rez-de-chaussée.

Magasin d'angle n°99 : cinquante-sept mètres car-
: rés quatre-vingt-trois dé-
: cimètres carrés. 57,7 m²

Magasin n°99a : quarante-huit mètres car-
: rés quatre-vingt-trois dé-
: cimètres carrés. 48,5 m²

Garage : trente-et-un mètres carrés
: vingt-et-un décimètres car-
: rés. 31,2 m²

Sous-sols.

Caves d'angle : quarante mètres carrés cinq
: centimètres carrés. 40,05 m²

Cave numéro 0 : quatre mètres carrés septante-
: six décimètres carrés. 4,76 m²

ATRIEME ROLE

Cave numéro 1	: trois mètres carrés nonante-	
	: deux décimètres carrés.	3,92m ²
Cave numéro 2	: neuf mètres carrés soixante-	
	: cinq décimètres carrés.	3,65m ²
Cave numéro 3	: dix mètres carrés sept cen-	
	: timètres carrés.	10,07m ²
Cave numéro 4	: dix mètres carrés douze cen-	
	: timètres carrés.	10,11m ²
ENSEMBLE : Neuf cent septante-cinq mètres carrés		
trente-cinq décimètres carrés.		973,31m ²

Les parties communes, représentant mille/millièmes, ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

<u>Appartement quatrième étage + cave n°4</u>	:	
+ mansarde n°4 : cent septante-sept	:	
virgule quatre-vingt-sept/millièmes.	:	177,87/1000ièmes.
<u>Appartement troisième étage + cave n°3</u>	:	
+ mansarde n°3 : cent quatre-vingt-neuf	:	
virgule onze/millièmes.	:	189,11/1000ièmes.
<u>Appartement deuxième étage + cave n°2</u>	:	
+ mansarde d'angle n°2 + mansarde n°2:	:	
deux cent et vingt virgule soixante-et-	:	
un/millièmes.	:	220,61/1000ièmes.
<u>Appartement premier étage + cave n°1</u>	:	
+ mansarde n°1 : cent quatre-vingt-deux	:	
virgule quatre-vingt-neuf/millièmes.	:	182,89/1000ièmes.
<u>Flat Entresol + dégagement d'entrée au</u>	:	
<u>niveau rez-de-chaussée, 46 rue Léopold</u>	:	
<u>Courouble</u> : quarante-deux virgule vingt-	:	
trois/millièmes.	:	42,23/1000ièmes.
<u>Rez-de-chaussée - magasin d'angle n° 99</u>	:	
+ deux caves d'angle: cent virgule tren-	:	

te-cinq/millièmes.	:	100,35/1000ièmes.
- <u>Magasin n° 99a+ cave n° 0</u> :cinquante-	:	
quatre virgule nonante-quatre/millièmes.	:	54,94/1000ièmes.
- <u>Garage - rue Léopold Courouble avec</u>	:	
<u>réduit</u> : trente-deux/millièmes.	:	32,00/1000ièmes.
ENSEMBLE : mille/millièmes.	:	1000,00/1000ièmes.

Les terrasses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes ; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque partie privative comprendra le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration ou embellissement.

Les plans ci-annexés, dressés par le géomètre-expert immobilier, P. VAN INGELGEM comportent :

- 1°) le plan des sous-sols ;
- 2°) le plan du rez-de-chaussée ;
- 3°) le plan d'un étage type ;
- 4°) le plan du 5ème étage ;

Chaque partie privative et les parties communes y sont teintées tel qu'il a été dit précédemment.

Ces plans, dressés par le géomètre-expert immobilier, P. VAN INGELGEM, ont été paraphés "ne varietur" par les comparants et Nous, notaire ; et demeureront ci-annexés.

IV. Les comparants déclarent que leur volonté est que chacune de ces parties privatives, forme une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de

QUIENNE ROLE

ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Que, dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

V. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Statut de l'immeuble.

SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative

- A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure de la quotité de chacun.
- B. Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations, les murs portants ; les faces extérieures des murs de façade ; les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les garde-corps des terrasses, les conduits de cheminées et de vide-gouttières ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur

des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes ; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité ; la cage d'ascenseur ; l'ascenseur et ses accessoires ; l'entrée commune des appartements et la porte d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, la cage d'escalier ; les dégagements des sous-sols ; les locaux du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries ; le réduit vide-poubelle ; le réduit matériel d'entretien sous escalier sous-sols ; les dégagements au cinquième étage ; les greniers ; les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries la cabine de la machinerie de l'ascenseur ; le trouair et le tank à mazout avec sa prise d'alimentation sous garage ; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont censées d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, mansardes et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D. Chaque propriété privative comportera, à l'exclusion des parties communes, les parties constitutives décrites ci-

avant, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis avec leurs volets ou persiennes, les portes palières, les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage ou plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, ce même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central).

si ?

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont des parties privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, (et les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ni diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance d'un architecte à désigner par le conseil de gérance, sauf ce qui est dit à l'article E.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

F. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par le conseil de gérance. Les honoraires dus de ce chef seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir deux ou plusieurs étages et de les séparer ensuite.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'intérieur du meuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

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

H. Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou marquises, lesquels devront être tous du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, radio et télévision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

L'immeuble est raccordé au réseau de télédistribution.

Chaque propriétaire pourra, s'il le désire, s'y raccorder personnellement.

Il est interdit, tant que ce réseau existera, de placer des antennes de télévision ou de radio individuelle.

Le téléphone, la radiodiffusion et télédiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie de téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et câbles pourront, toutefois, emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II. - Service et administration de l'immeuble.

1°) Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi les copropriétaires. Cette assemblée fixera la rémunération du gérant.

Le gérant ne pourra être révoqué que pour faute grave.

2°) Si le gérant est absent ou défaillant, la propriété du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. Et

cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

3°) L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

4°) L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations en décisions tous les copropriétaires sur les points qui se traitent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

5°) L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la mesure et les délais prescrits ci-après pour les convocations, le jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée et 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 au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.

6°) Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par le dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simple

lettre, sauf les cas ci-après prévus.

7°) L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation, d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

8°) L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative. Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble

se trouvait appartenir à des copropriétaires adultes, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-proprétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre-eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour la collectivité de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au prochain verbal de l'assemblée générale.



9°) L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle se réunira, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.



10°) Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs. Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée. Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.



11°) Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

12°) Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défallants étant considérés comme acceptant la proposition ; les opposants éventuels doivent être présents. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

QUIENNE ROLLE.

13°) Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix

qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées d'avant à l'article III.

14°) Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, les copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise.

15°) Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires ; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

16°) Les délibérations de l'assemblée générale sont consacrées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement et à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant de l'immeuble, lequel en a la garde, ainsi que des

ARCHIVES
GESTION

autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III. - Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

1°) Chacun des propriétaires des appartements, flat, magasins, garage, mansardes et caves, contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant à l'article III, (page 8)

Cependant :

Les quotités de base étant établies proportionnellement aux superficies privatives, ne peuvent cependant être utilisées pour la répartition des charges résultant de l'utilisation de l'ascenseur, de l'éclairage des parties communes et de l'entretien des corridors et cage d'escalier du numéro 99b. Une répartition spéciale devra donc être établie en fonction de l'utilisation de ces parties communes entre les propriétaires des appartements et du magasin numéro 99a suivant les quotités indivises déterminées ci-après, et ce à l'exclusion du flat, du garage et du magasin d'angle numéro 99.

- a) Magasin n° 99a + cave n° 0 : soixante-six virgule cinquante-six/millièmes. : 63,56/1000èmes.
- b) Appartement premier étage + cave n°1 + mansarde n°1 : deux cent vingt-et-un virgule cinquante-sept/millièmes. : 221,57/1000èmes.
- c) Appartement deuxième étage + cave n°2 + mansardes n°2 : deux cent soixante-sept virgule vingt-sept/millièmes. : 267,27/1000èmes.
- d) Appartement troisième étage + cave n°3 + mansarde n°3 : deux cent vingt-neuf virgule onze/millièmes. : 229,11/1000èmes.

ASCENSEUR

e) Appartement quatrième étage + cave :
n° 4 + mansarde n° 4 : deux cent quinze :
 virgule quarante-neuf/millièmes. : 215,49/1000ièmes.
 TOTAL : Mille/millièmes. : 1000,00/1000ièmes.

2°) Frais résultant de l'intervention du gérant à répartir suivant quotités établies à l'article III.

3°) Entretien immobilier des chaufferies et plateforme sur chaufferie, tank à mazout ; fonctionnement, réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter, se répartissent suivant quotités établies à l'article III.

4°) Pour rappel l'entretien immobilier et nettoyage de la plateforme sur chaufferie avec accès par le Fiat est à charge de la copropriété en fonction des quotités établies à l'article III.

5°) Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes ; réparations indispensables mais non urgentes ; réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et canaux, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes : Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi un conseil de gérance. Ce conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour exécuter les travaux de cette catégorie.

CATÉGORIE TRAVAUX

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque ; ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux cent cinquante millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois quarts des voix si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

6°) Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, mansardes et caves, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être refusé du premier juillet au premier septembre.

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clef d'appartement, de mansarde et de cave à un mandataire habitant l'agglomération bordelaise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que celui-ci puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts.

Les impôts relatifs à l'immeuble ont été établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée. Ces impôts sont répartis entre les copropriétaires sur base du revenu cadastral de chaque élément privatif qui s'établit comme suit :

- Garage : quatre mille cinq cents francs
- Flat (au-dessus du garage) quatre mille

MEME ROLE.

	22.
cinq cents francs	4.500 F.
- Rez-de-chaussée, 99, Boulevard Lam- bermont : quatorze mille francs	14.000 F.
- Rez-de-chaussée, 99a, Boulevard Lam- bermont : treize mille francs	13.000 F.
- Appartement du premier étage : dix- huit mille francs	18.000 F.
- Appartement du deuxième étage : dix- neuf mille francs	19.000 F.
- Appartement du troisième étage : dix- neuf mille francs	19.000 F.
- Appartement du quatrième étage : dix- neuf mille francs	19.000 F.

TOTAL du revenu cadastral actuel de l'ensemble
de l'immeuble : cent et onze mille francs. 111.000 F.

C. Divers. La responsabilité découlant de l'article mille
trois cent quatre-vingt six du Code Civil, ainsi que de l'ar-
ticle 1709 du Code de Commerce, en vertu de la dispo-
sition générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent
proportionnellement aux quotités de base, pour autant
qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice des
recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui
dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou
copropriétaire. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait
les charges communes pour son usage personnel, il devra
supporter seul cette augmentation.

D. Recettes. Dans le cas où des recettes communes seraient
effectuées à raison des parties communes, elles seront ré-
quises à chaque propriétaire dans la proportion des quoti-
tés de base.

SECTION IV. - Assurance et reconstruction.

A) Immeuble.

1°) L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion

ASSURANCE
X

dés meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et 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, remboursables dans les proportions des droits de chaque dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il 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.

Art. 2°) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Art. 3°) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un ou des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 4°) 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, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Art. 5°) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme

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 leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'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 copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'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, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires 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, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou limitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus.

6°) a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires 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 propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B) Accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de

l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de toute personne employée à l'entretien des parties communes, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment.

VI. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1°) Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

2°) En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. - Entretien.

LIVRE
DE
GERANCE

1°) Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, les portes, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2°) Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privées de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

*publique
comme
fumée
d'un
vol
l'air*

SECTION II. - Aspect.

1°) Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets. La publicité reste admise pour les magasins dans leurs boutiques du rez-de-chaussée.

SECTION III. - Ordre intérieur.

1°) Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade rue Léopold Courcuble où est prévue une potence à cette fin, celle-ci se trouvant dans la mansarde numéro 4 ; les cages d'escalier et ascenseur ne pourront être utilisés en aucune façon.

MOBIL

PIERRE BOLE

2°) Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers, dégagements et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfant des copropriétaires et visiteurs.

3°) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage des chaussures, et caetera.

4°) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5°) Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires, de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux, ou autres animaux, sauf si l'assemblée générale accorde des autorisations précaires, étant de simples tolérances toujours révocables ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois quarts des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

SECTION IV. - Moralité - Tranquillité.

1°) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domes...

ques et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble, bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de " bon père de famille ".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil et télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radio-phonique ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage ; le cirage mécanique ; ceux des appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers.

2°) Les baux consentis par les propriétaires et usufructiers des appartements, mansardes, flat, garage, magasins et caves, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.



Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3°) Le garage ne pourra être vendu qu'à des propriétaires de l'immeuble.

SECTION V. - Chauffage central.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant de fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

La répartition des consommations résultant du fonctionnement du chauffage se fera suivant relevé calorimétrique.

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des trois quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.

SECTION VI. - Destination des locaux.

1°) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements. Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise exclusivement.

2°) Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, excepté pour les commerces du rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale

Chauffage
15 septembre
15 mai

indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à celui décidé par l'assemblée générale ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

3°) Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VII. - Nettoyage des parties communes.

Le gérant choisit sous sa seule responsabilité la personne chargée du nettoyage des parties communes, du placement des poubelles à la rue et de leur entretien. Elle sera payée par les soins du gérant au prorata des quotités établies pour l'entretien de l'ascenseur (Section III a) 1°). Trottoirs : le nettoyage des trottoirs se fera par les soins des propriétaires ou occupants des magasins, garage et flat en fonction du développement de leur façade respective au niveau rez-de-chaussée. Le trottoir situé devant l'entrée numéro 99b sera entretenu par la personne chargée de l'entretien des parties communes et ce aux mêmes quotités que celles établies pour l'entretien de l'ascenseur.

Le salaire de la personne chargée du nettoyage dont question ci-avant est fixé par l'assemblée générale. Elle n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier cette personne si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

SECTION VIII. - Gérance.

1°) Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même copropriétaire, le gérant 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 et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustible, se fera remettre les prix et le nom des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

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

2°) Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3°) Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée. Il procédera

à une visite bi-annuelle des parties communes et en fera rapport au conseil de gérance.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4°) En cas de besoin, le conseil de gérance désignera l'expert chargé de défendre les intérêts de la copropriété.

3°) Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

6°) Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

7°) Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendraient nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

FONDS
DE
RESERVE

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de mille francs (1000,-).

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des communs.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittencées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

8°) Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

SECTION IX. - Dispositions générales.

1°) En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux avec le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux tiers des voix.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente. Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux Tribunaux compétents.

2°) Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

3°) Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

4°) La répartition proportionnelle des charges faisant

l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

En cas de contestation sur la non observation du présent règlement, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré dix-huit rôles, trois renvois. Au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles. Le deux juillet mil neuf cent septante-quatre. Vol 1459 folio 40 case 5. Reçu cent cinquante francs (150) Le Receveur (signé)

vé la raturé
deux lignes

J. VANCORENLAND.

POUR EXPEDITION CONFORME.

*Transcrit au 3^{ème} bureau des Hypo-
thèques, à Bruxelles, le 5-8-1974
volume 7643 n^o 2.*

ANNEXE II

A - QUOTITES COPROPRIETE (Art. III Règlement de copropriété)

Quatrième étage (GEERTS)		177,87 / 1000
Troisième étage (FRANCIA)		189,11 / 1000
Deuxième étage (BOUCQUEY-YELAMOS)		220,61 / 1000
Premier étage (PIRET-CUISINIER)		182,89 / 1000
Flat entresol + garage (KOHNNEN)	$(042,23 + 032,00) / 1000 =$	074,23 / 1000
Rez commercial (BENOUAZIZ-LECLERCQ)	$(100,35 + 054,94) / 1000 =$	155,29 / 1000
TOTAL		1000,0 / 1000

« Entretien immobilier des chaufferies et plateforme sur chaufferie, tank à mazout ; fonctionnement, réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter, se répartissent suivant quotités établies à l'article III »

B - QUOTITES REPARTITION CHARGES 99B (Section III.A.1° Règlement de copropriété)
 (⇒ ascenseur, éclairage parties communes, entretien corridors et cage escalier)

Quatrième étage (GEERTS)		215,49 / 1000
Troisième étage (FRANCIA)		229,11 / 1000
Deuxième étage (BOUCQUEY-YELAMOS)		267,27 / 1000
Premier étage (PIRET-CUISINIER)		221,57 / 1000
Flat entresol + garage (KOHNNEN)		000,00 / 1000
Magasin 99 (BENOUAZIZ-LECLERCQ)		000,00 / 1000
Magasin 99a (BENOUAZIZ-LECLERCQ)		066,56 / 1000
TOTAL		1000,0 / 1000

