

D.2688-2/GLF/d3

ACTE DE BASE - 18.12.91 - Répertoire n°

L'an mil neuf cent nonante et un.

Le dix-huit décembre.

A neuf heures quinze minutes.

A Uccle, en l'étude.

Devant Nous, Louis LANGHENDRIES, notaire à Uccle,

A COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée "IM-BRU", dont le siège social est établi à Bruxelles, rue Royale 55, inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles sous le n° 357.463, immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 407.127.707,

constituée initialement sous la dénomination "SELECT AGENCE IMMOBILIERE INTERNATIONALE", suivant acte reçu par le notaire Demeyer à Molenbeek-Saint-Jean, le seize avril mil neuf cent septante, publié aux Annexes au Moniteur belge du premier mai suivant, sous le n° 1094-5, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Van Beneden à Bruxelles, le vingt-trois août mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié auxdites Annexes du vingt-deux septembre suivant, sous le n° 890922-4,

ici représentée par Monsieur Jean-Claude Toby, administrateur de société, demeurant à Uccle, rue Alphonse Renard 86, agissant en sa qualité de gérant, nommé à cette fonction par l'assemblée générale ordinariaire du onze juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, publiée auxdites Annexes du quinze décembre suivant, sous le n° 881215-233.

TITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE

=====

A.- DESCRIPTION DU BIEN

La comparante est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Une maison de rapport sur et avec terrain, sise avenue du Diamant n° 47, comportant trois étages et huit appartements, cadastrée section C n° 72/H/2 pour deux ares soixante-huit centiares, tenant ou ayant tenu, autre à ladite avenue, à Magi, les consorts De Vre, Dupont, Bout-sakourin et Ramaekers suivant cadastre.

B.- ORIGINE DE PROPRIETE

La société comparante déclare être propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Mademoiselle Paula Jeanne Joséphine Philippine Peetroons, sans profession à Waterloo, suivant acte de vente reçu ce jour par le notaire Langhendries à Uccle, à transcrire.

Mademoiselle Paula Peetroons, prénommée, l'avait acquis de Monsieur Maurice Jean Lambert Guillaume Jason,

Premier rôle.

ingénieur, époux contractuellement séparé de biens de Madame Germaine Mulpas, à Sterrebeek, aux termes de deux actes de vente reçus:

- par le notaire Watillon à Namur, le onze décembre mil neuf cent cinquante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-deux, volume 4145 n° 11, et
- par le notaire Delvaux à Jambes, le cinq mars mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au susdit bureau des hypothèques, le vingt-six avril suivant, volume 4171 n° 30.

C.- DIVISION DE L'IMMEUBLE

Désirant opérer la division juridique de l'immeuble prédict, la comparante a décidé de le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le doter d'un statut immobilier.

TITRE II.- ACTE DE BASE

=====

A.- COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble prédict sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code civil.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties distinctes, savoir:

a) des parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

b) des parties communes, en ce compris le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, suivant la répartition établie ci-après. Ces quotités seront acceptées comme exactes par tous les propriétaires d'une partie privative de l'immeuble, sans réclamation ultérieure.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

Par l'effet de cette mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible: le bien privatif

(appartement, cave) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droit réel ou saisies qu'avec les éléments privatifs dont elles constituent l'accessoire, et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

B.- PLANS ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La comparante, qui déclare que l'immeuble prédicté a été construit en mil neuf cent trente-deux, nous a ensuite remis, pour être annexés au présent acte de base, un plan des sous-sols et un plan de l'étage type, dressés par le Bureau d'Expertises et de Topographie Schmit & Legros, société privée à responsabilité limitée à 1040 Bruxelles, square de Léopoldville 13.

Sur le plan des sous-sols, on remarque:

- a) des parties privatives: huit celliers et neuf caves dont une grande,
- b) des parties communes, notamment: dégagements communs et une cave arrière en chantier.

Sur le plan de l'étage-type, on remarque:

- a) des parties privatives: un appartement de gauche et un appartement de droite par étage,
- b) des parties communes: notamment: cage d'escalier.

L'immeuble ne possède pas de garages ni d'emplacements pour voitures, ni d'ascenseur ni de vide-ordures.

Sur base des plans susvantis, la division de l'immeuble a été faite comme suit:

1) L'appartement dénommé "RG", sis au rez-de-chaussée, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du rez-de-chaussée: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 12 et le cellier numéro 4,

b) en copropriété et indivision forcée: cent vingt-sept/millièmes des parties communes, dont le terrain.

c) la jouissance exclusive de la moitié gauche du jardin.

2) L'appartement dénommé "RD", sis au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, et

- 4 -

comportant:

## a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du rez-de-chaussée: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 15 et le cellier numéro 2,

## b) en copropriété et indivision forcée:

cent trente et un/millièmes des parties communes, dont le terrain,

c) la jouissance exclusive de la moitié droite du jardin.

3) L'appartement dénommé "1G", sis au premier étage, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, et comportant:

## a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du premier étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 9 et le cellier numéro 6,

## b) en copropriété et indivision forcée:

cent vingt-quatre/millièmes des parties communes, dont le terrain.

4) L'appartement dénommé "1D", sis au premier étage, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, et comportant:

## a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du premier étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 13 et le cellier numéro 8,

## b) en copropriété et indivision forcée:

cent trente/millièmes des parties communes, dont le terrain.

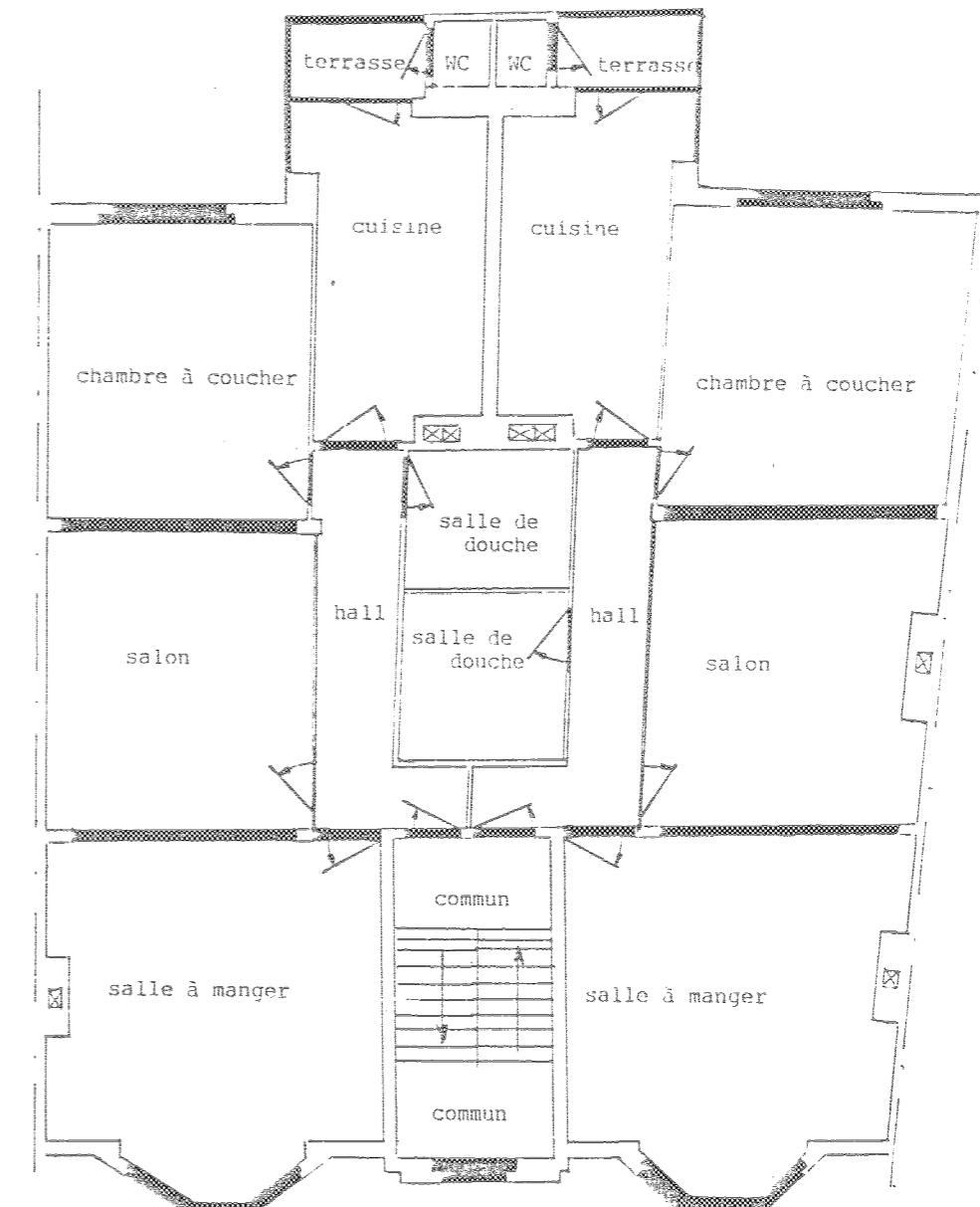
5) L'appartement dénommé "2G", sis au deuxième étage, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, et comportant:

## a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du deuxième étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 11 et le cellier numéro 1,

## b) en copropriété et indivision forcée:



NE VARIETUR:

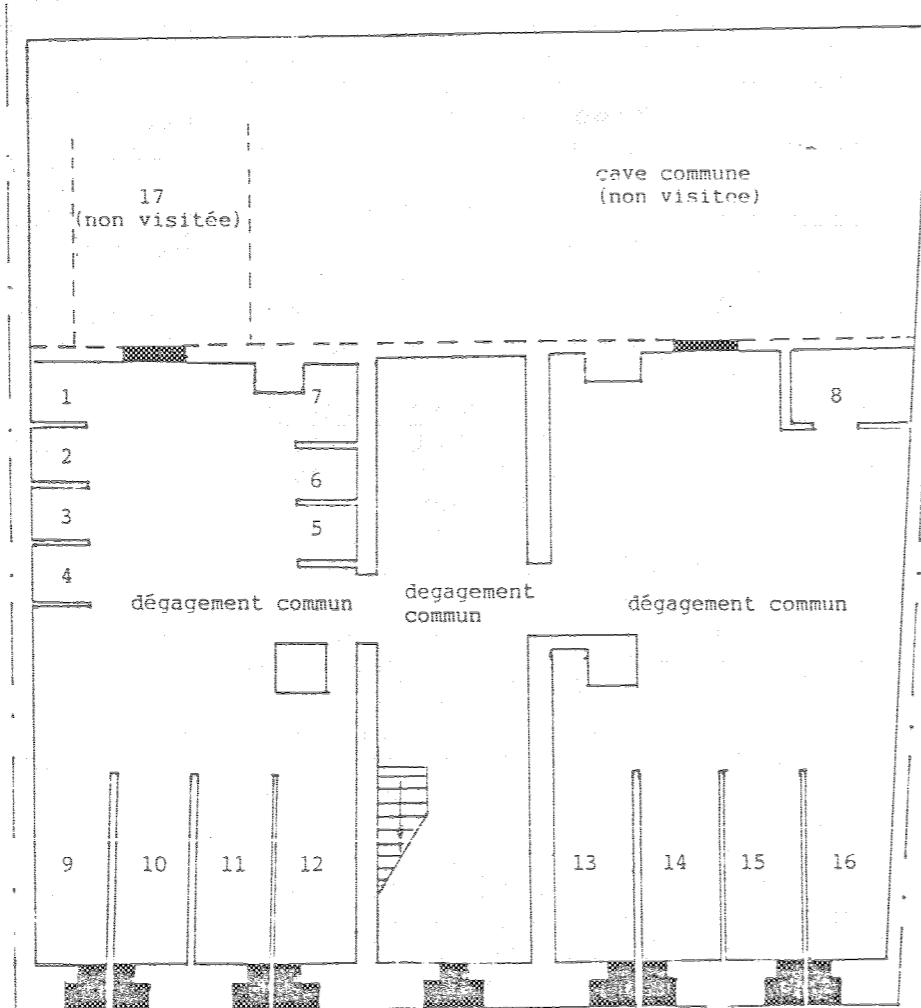
(suivent les signatures)

DEUXIÈME ANNEXE

Plan des sous-sols

Echelle : 1/100

- 5 -



NE VARIETUR:

(suivent les signatures)

cent vingt/millièmes des parties communes, dont le terrain.

6) L'appartement dénommé "2D", sis au deuxième étage, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:  
- au niveau du deuxième étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 14 et le cellier numéro 3,

b) en copropriété et indivision forcée:  
cent vingt-cinq/millièmes des parties communes, dont le terrain.

7) L'appartement dénommé "3G", sis au troisième étage côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:  
- au niveau du troisième étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet, une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 10 et le cellier numéro 5,

b) en copropriété et indivision forcée:  
cent dix-sept/millièmes des parties communes, dont le terrain.

8) L'appartement dénommé "3D", sis au troisième étage côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:  
- au niveau du troisième étage: un hall d'entrée, une salle de douche, un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse adjacente à la cuisine, un water-closet et une chambre à coucher,

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 16 et le cellier numéro 7,

b) en copropriété et indivision forcée:  
cent vingt et un/millièmes des parties communes, dont le terrain.

9) La cave portant le n° 17, sise en sous-sol, côté arrière gauche, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:  
la cave proprement dite, avec sa porte,  
b) en copropriété et indivision forcée:  
cinq/millièmes des parties communes, dont le terrain.  
Chaque appartement est équipé:

- d'un ouvre-porte-parlophone,  
- à rue, d'une boîte aux lettres.

Troisième rôle.

C.- TABLEAU RECAPITULATIF

DE LA REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis, répartis entre les parties privatives dans la proportion précisée ci-après.

Cette attribution est définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement. Ces parties communes sont attribuées aux éléments privatifs comme suit:

1) Appartement "RG" du rez-de-chaussée gauche:	cent vingt-sept/millièmes:	127/1000es
2) Appartement "RD" du rez-de-chaussée droite:	cent trente et un/millièmes:	131/1000es
3) Appartement "1G" du premier étage gauche:	cent vingt-quatre millièmes:	124/1000es
4) Appartement "1D" du premier étage droite:	cent trente/millièmes:	130/1000es
5) Appartement "2G" du deuxième étage gauche:	cent vingt/millièmes:	120/1000es
6) Appartement "2D" du deuxième étage droite:	cent vingt-cinq/millièmes:	125/1000es
7) Appartement "3G" du troisième étage gauche:	cent dix-sept/millièmes:	117/1000es
8) Appartement "3D" du troisième étage droite:	cent vingt et un/millièmes:	121/1000es
9) Au sous-sol: la cave arrière gauche n° 17:	cinq/millièmes :	5/1000es

Total: mille/millièmes:

1000/1000es

Les celliers nos 1 à 8 et les caves nos 9 à 16 n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles constituent une dépendance privative des appartements.

D.- CONDITIONS GENERALES ET SPECIALES

1) Droit d'accésion

Les propriétaires actuels et futurs de l'immeuble manifestent leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accésion immobilière. Ce droit vise tout ce qui se rapporte aux quotités dans les parties communes afférentes aux bien privatifs faisant l'objet d'une propriété exclusive.

Cette cession réciproque des droits entre copropriétaires est indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base juridique.

2) Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

La division du bien, objet des présentes, en entités privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, crée entre les différents fonds un état de chose qui eût constitué un ensemble

Si un accord se réalise, il en sera dressé procès-verbal. Si le désaccord subsiste, un arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui. Elle sera à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 68.- Langue des documents de la copropriété

Les comptes annuels, les procès-verbaux d'assemblée générale et, d'une manière générale, tous documents émanant de la copropriété ou du gérant seront dressés dans la langue des propriétaires possédant la majorité des parts de copropriété.

Article 69.- Réception des actes

Les actes de vente initiaux seront dressés par le notaire de la première venderesse, à l'intervention éventuelle du notaire des acquéreurs.

La minute de ces actes sera confiée au notaire de la venderesse de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une seule étude. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Article 70.- Election de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble même.

Certifié véritable et signé NE VARIETUR par le représentant de la société IM-BRU et le notaire, pour demeurer annexé à un acte de base reçu par le notaire Louis LANGHENDRIES à Uccle, le 18 décembre 1991.

(suivent les signatures)

Gérance fixera ses rémunérations. Elle sera engagée et payée au mois, par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au Conseil de Gérance.

Le service de la personne de charge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Elle devra notamment tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs, fonds des aeras et les pieds de façades, faire visiter les appartements à vendre ou à louer suivant les instructions du gérant, faire les petites interventions aux installations électriques, surveiller les entrées et venues dans l'immeuble, et en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le salaire de la personne de charge constituera une charge commune. La personne de charge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier la personne de charge si l'assemblée des copropriétaires le décide. A défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué du Comité de Gérance.

#### Article 66.- Charges nées des besoins communs

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont: les dépenses de l'électricité, du gaz et de l'eau pour les choses communes et pour la personne de charge, les frais d'achat, d'entretien et le remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de l'immeuble et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, les frais d'appareillage et de lampes d'éclairage des parties communes, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau et coetera.

La répartition proportionnelle des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Les consommations dans les locaux privatifs de gaz, d'électricité et d'eau sont payées personnellement aux Régies par chacun des copropriétaires suivant les indications de leurs compteurs particuliers.

#### Section 6.- Dispositions générales

##### Article 67.- Clause compromissoire

Toutes difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage de l'assemblée générale, saisie du différend en degré de conciliation.

de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première aliénation d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égoûts et coetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, télédistribution, vide-poubelles, cheminées et coetera);
- des chambres de visite d'égout;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révèleront les plans et/ou leur exécution, ou encore de l'usage des lieux.

Ainsi notamment, le propriétaire ou occupant de tout lot privatif devra permettre l'accès à son bien pour permettre la réalisation de tous travaux ou entretiens nécessaires aux canalisations qui se trouveraient dans son lot.

#### 3) Compteurs et raccordements

Les compteurs d'eau froide, d'électricité et de gaz appartiennent aux compagnies distributrices de ces services. Ils ne feront donc pas partie des ventes à réaliser.

Les redevances pour location et entretien de ces compteurs ainsi que les cautionnements sont à charge de chacun des propriétaires concernés.

Un compteur d'eau froide par colonne d'appartements se trouve dans les sous-sols.

Un compteur de gaz par appartement se trouve dans les sous-sols communs.

Un compteur d'électricité par appartement se trouve dans les sous-sols communs ainsi qu'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

Les caves et celliers ne possèdent pas d'éclairage individuel.

Chaque appartement est raccordé au téléphone.

La production d'eau chaude est individualisée par appartement soit par chauffe-eau indépendant soit couplé au chauffage.

La réception de la télévision est individualisée par appartement.

#### 4) Décharges des eaux usées

La section des décharges d'eau des salles de douche ne semble pas suffisante pour garantir un bon écoulement

d'eau en cas de placement de baignoire.

Le premier changement de salle de douche en salle de bains( avec baignoire) entraînera automatiquement, en cas de besoin, le remplacement de la décharge commune des eaux usées pour toute la colonne en question. A l'exclusion des autres frais, ceux du remplacement de la décharge seront à répartir au prorata des quotités de toute la copropriété.

#### 5) Caves

La cave arrière droite en chantier sera à usage commun et servira principalement à l'entreposage des produits et ustensils de nettoyage des parties communes de l'immeuble.

La vente séparée d'un cellier (nos 1 à 8) et/ou d'une cave (nos 9 à 16) est interdite sans l'appartement auquel il se rattache.

La vente de la cave n° 17 n'est autorisée qu'à condition que le nouvel acquéreur soit déjà propriétaire d'un appartement dans cette même copropriété.

#### 6) Chauffage

Chaque appartement est pourvu d'une installation de chauffage individualisée par appartement. Chaque propriétaire sera personnellement responsable du bon fonctionnement de son installation de chauffage et obligé de faire les entretiens à intervalles réguliers à ses propres frais selon les lois et usages en la matière.

Toutefois, les appartements "RG" et "2D" sont actuellement chauffés par convecteurs individuels au gaz. Toute installation ultérieure d'un chauffage central sera aux frais du propriétaire de l'appartement dans lequel cette installation sera posée.

D'une manière générale et valable pour tout l'immeuble, seul le chauffage central au gaz naturel sera autorisé.

#### 7) Toiture

La plateforme appartient à la copropriété.

L'accès se fait par la trappe se trouvant dans le plafond du troisième étage de la cage d'escalier commune. Il sera strictement interdit d'enlever l'échelle qui est entreposée sur ce palier du troisième étage et ce afin de permettre aux occupants d'évacuer l'immeuble par le toit en cas de besoin. Une échelle d'un autre type plus appropriée pourra toutefois être posée moyennant accord de la copropriété.

#### 8) Jardins

a) Concernant les murs mitoyens et clôtures entourant le jardin:

Leur entretien normal sera à charge des propriétaires des deux appartements du rez-de-chaussée, et ce pour la partie de jardin rattachée à leurs appartements respectifs.

locataire, les ayants-droit ou ayants-cause de ce dernier, notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, seraient reconnus responsables.

#### Section 5.- Destination des lieux et locaux

##### Article 62.- Professions tolérées

Les locaux sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Seuls les appartements du rez-de-chaussée pourraient être affectés à l'exercice d'une profession libérale telle que médecin, dentiste, avocat, officier ministériel, dans les limites autorisées par les lois et règlements.

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

##### Article 63.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche de modèle classique, annonçant la mise en vente ou en location des parties privatives.

Il est également permis d'apposer sur la porte d'entrée d'une propriété privée, ou tout juste à côté d'elle, une plaque du modèle et de dimensions autorisés par l'assemblée, et indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle décidé par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les noms et profession du titulaire, les jours et heures de visite et l'étage de l'appartement. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

Sur la boîte aux lettres, pourront figurer les nom et profession de son titulaire ainsi que l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

##### Article 64.- Dégradations dues aux déménagements

Les intéressés signaleront au gérant, par écrit, les dégradations existant antérieurement au passage des déménageurs.

Faute de se conformer à cette stipulation, les occupants (entrants et/ou sortants) pourront être rendus responsables des dégradations constatées par le gérant, après le passage des dits déménageurs.

##### Article 65.- Personne de charge

Si une personne de charge est désignée, le Comité de

ter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du présent règlement général de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance et qu'ils devront s'engager à exécuter.

Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par un locataire, le propriétaire ou bailleur serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, le propriétaire ou bailleur sera tenu, sur décision prise par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix, de poursuivre à ses frais la résiliation du bail, sous peine d'être responsable de tous dommages et intérêts, solidairement avec son locataire.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Ainsi, le preneur devra exhiber son bail au gérant, avant de prendre possession des locaux, pour lui prouver que ce document respecte les stipulations du présent règlement et il signera le livre de gérance.

Il devra aussitôt faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui les garnissent, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. Il fera stipuler cette renonciation dans sa police d'assurance, enjoignant à sa compagnie d'assurance d'en donner expressément acte au bailleur et il s'engage à payer la surprime occasionnée par cette stipulation.

A défaut par le bailleur de veiller à la bonne exécution des présentes stipulations et au paiement régulier des primes d'assurance, il demeure entièrement responsable vis-à-vis des autres copropriétaires de tous dommages et intérêts pour tous sinistres non couverts et dont son

En cas de réparations rendues nécessaires, celles-ci seront toutefois à charge de la copropriété, sauf s'il est prouvé que ces réparations ont été rendues nécessaires par la manque d'entretien, la faute ou la négligence du/des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée. Dans ce cas, les réparations seront à charge de ce(s) propriétai-re(s) fautif(s).

b) Concernant le recouvrement du sol du jardin:

La "jouissance du jardin est" attribuée exclusivement aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée gauche et du rez-de-chaussée droite.

Ces propriétaires devront entretenir régulièrement et en bon père de famille l'espace du jardin rattaché à leurs appartements respectifs. Les réparations éventuelles seront à charge exclusive du/des propriétaires des deux appartements du rez-de-chaussée et ce pour la partie qui les concerne.

Il est interdit d'ériger des annexes ou autres constructions dans le jardin sans l'accord de l'unanimité de la copropriété, et bien entendu moyennant les autorisations administratives habituelles.

c) Concernant la clôture séparative entre les deux jardins:

L'entretien, les réparations éventuelles et les frais d'installation éventuelle en seront exclusivement à charge des propriétaires des deux appartements du rez-de-chaus-sée, et ce à raison de cinquante pour cent pour chacun. En cas de modifications ou de remplacement, le type de clôture devra toutefois avoir été approuvé par la copropriété à la majorité simple.

9) Première assemblée générale

La première assemblée générale, à convoquer par les soins de la comparante, fixera jour, heure et lieu de l'assemblée ordinaire générale et statutaire annuelle.

E.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Et à l'instant la comparante nous a remis, pour être annexé aux présentes, le règlement général de copropriété, qui a pour objet de déterminer la consistance et l'étendue des parties communes et privatives des immeubles, d'en régler l'administration et la jouissance et de limiter l'usage des parties privatives dans l'intérêt commun.

Ce document ainsi que les plans, dont question ci-avant, se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres et forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

Ils demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "Ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du

présent acte.

En outre, le représentant prénommé de la comparante a déclaré, qualita que, reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici recopiées.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante s'imposent à tous les propriétaires et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble un droit quelconque, les obligent et obligent solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et de toutes ses annexes et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires

#### F.- DISPOSITIONS DIVERSES

##### 1) Transcription hypothécaire

Le présent acte et ses annexes susvisées sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

##### 2) Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

##### 3) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait election de domicile en son siège social susindiqué.

##### 4) Frais

La quote-part des acquéreurs dans les frais, droits et honoraires du présent acte de base et ses annexes, est fixée forfaitairement à quinze mille francs par appartement.

DONT ACTE, fait et passé date, heure et lieu que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, notaire, (suivent les signatures)

rance pour l'animal cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal en question ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre trois cents francs par jour de retard, à partir de 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, 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.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auront causés.

#### Section 4.- Moralité - Tranquillité

##### Article 60.- Obligations de bienséance

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours l'occuper et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille".

En outre, ils doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et foncières.

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

Les domestiques ne pourront pas recevoir de visite dans leur chambre.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi modéré, limité à cinquante-cinq décibels d'intensité, d'instruments de musique, postes de radio et de télévision, chaines haute-fidélité et autres appareils de même nature est autorisé. Toutefois les occupants seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques, ceux-ci devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Il ne pourra être installé aucun moteur dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers: cireuses, frigos, mixers et coetera.

##### Article 61.- Transmission des obligations - Location

Les parties privatives ne peuvent être données en location qu'à des personnes honorables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

Les baux consentis obligent les locataires à habi-

3) Il est interdit d'introduire ou détenir dans l'immeuble des matières dangereuses, inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée altérée ou en état de décomposition, notamment dans les caves.

4) Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Le bois, le charbon ou autre combustible s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

5) La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

6) Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de celui de ses enfants et de ses domestiques.

7) Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, scooters, motos, voitures d'enfants, jouets et coetera.

8) Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, terrasses et balcons, aucun travail ménager tel que brossage et battage de tapis, carpettes, literies, habits, cirage de chaussures et coetera.

9) Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

10) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'aménée de gaz en matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux seront conformes aux lois et règlements en la matière.

11) En aucun cas des ordures ne pourront être déposées dans les communs de l'immeuble. Tout propriétaire ou occupant de l'immeuble sera tenu de mettre ses ordures sur la rue selon la réglementation en vigueur.

Pour toutes ces questions, aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis, même avec le temps.

#### Article 59.- Animaux domestiques - Tolérance

Les copropriétaires, de même que les locataires ou occupants de l'immeuble, sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble, soit un chien, soit un chat, soit des oiseaux. Tous ces animaux doivent être de petite taille.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était source de nuisance ou de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, pourrait retirer la tolé-

#### Première Annexe.

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir l'immeuble à appartements, sis à SCHAEERBEEK, avenue du Diamant numéro 47.

#### CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

##### Article 1.- Statut réel de l'immeuble

Le présent statut de copropriété règle tout ce qui concerne la division de la propriété, sa conservation et son entretien, ainsi qu'éventuellement la reconstruction du dit immeuble, de même que toutes les difficultés et contestations qui peuvent surgir entre les copropriétaires.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, 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 de la situation de l'immeuble.

##### Article 2.- Règlement d'ordre intérieur

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 concernant la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Ce règlement n'étant pas de statut réel, est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

##### Article 3.- Règlement général de copropriété

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

#### CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE

Section unique.- Copropriété indivise et propriété privative.

##### Article 4.- Division de l'immeuble

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

##### Article 5.- Répartition des parties communes

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le

terrain, sont divisées en mille/millièmes indivis, attribués aux parties privatives comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Les caves (à l'exception de la grande cave numéro 17) ainsi que les celliers n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'ils constituent une dépendance privative des appartements.

#### Article 6.-

Les quotités indivises, afférentes à une propriété privative, ont un caractère immuable et forfaitaire, sauf les modifications éventuelles prévues ci-après.

Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, 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 à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Il est toujours permis de modifier, réunir ou diviser les parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sous la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales, qui ont été attribuées aux parties privatives, formant l'ensemble d'un niveau, ne subiront aucun changement par niveau.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive, sans qu'il puisse y avoir jamais plus de propriétés privatives que celles indiquées aux plans ci-annexés.

#### Article 7.- Détermination des parties communes

Les parties communes comprennent les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux et notamment (la présente énumération étant énonciative et non limitative): le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature en béton et les hourdis, les sous-sols à l'exception des caves et celliers privatifs, les revêtements aux façades, le gros œuvre des terrasses, les gaines, aeras et têtes de cheminée, les gitages, la toiture avec son revêtement,

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 communes d'après la loi ou l'usage.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs copropriétaires, les choses communes dont un

#### Article 55.- Peinture et entretien

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

Quant aux travaux relatifs aux choses 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 bon soin et de bon entretien. Ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale à ce sujet.

Les décisions relatives à ces travaux seront prises à la majorité simple des voix.

#### Article 56.- Ramonage des cheminées

Les propriétaires ou occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils devront pour celles dont il est fait usage, pouvoir en justifier au gérant.

Les cheminées qui sont communes, seront ramonées une fois l'an, à frais communs.

#### Section 2.- Chauffage

#### Article 57.- Chauffage central et eau chaude

Chaque appartement est pourvu d'une installation de chauffage, individualisée par appartement, conformément à ce qui est dit à l'acte de base.

La production d'eau chaude est également individualisée par appartement, soit par chauffe-eau indépendant, soit couplé au chauffage.

L'assemblée générale des copropriétaires devra prendre toutes mesures pour assurer la protection contre le gel des différentes canalisations, qui se trouvent en des endroits de l'immeuble non pourvus de chauffage.

#### Section 3.- Aspect

#### Article 58.- Divers - Interdictions

1) Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble et notamment des enseignes, réclames, linge, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage ou autres objets similaires (voir aussi l'article concernant la publicité).

Ces objets ne pourront être mis aux fenêtres que si le placement en est autorisé par l'assemblée générale et aux conditions imposées par elle, statuant à la majorité simple des voix.

2) En façade, seules les tentures sont autorisées.

a) Si des modifications ou des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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 contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans ces deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire.

Article 53.- Assurances particulières: mobilier, risques locatifs et recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques annexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE V.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 54.- Portée - Modifications

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit. Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, sauf dispositions contraires.

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. Ce livre 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 communiqué immédiatement par le gérant à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène de même que celle qui donne en location, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, entraîne subrogation dans tous les droits et obligations résultant des décisions consignées dans ce livre de gérance. Le nouvel intéressé sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Section 1.- Entretien

ou plusieurs copropriétaires ne feraient pas ou auraient refusé de faire usage.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

Article 8.- Droits et obligations relatifs aux parties communes

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes attachées à une partie privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle ou de concession de droit réel, sans la propriété privative dont elle constitue l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

L'hypothèque ou tout autre droit réel, consenti sur des parties privatives, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y sont rattachées.

Aucune modification des parties communes ne pourra être faite que de l'accord de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix.

Article 9.- Délimitation de la propriété privative

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes), et notamment les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement, revêtements des murs, plafonnage ou tapisserie, fenêtres, murs et cloisons intérieures avec portes intérieures et portes palières, portes de caves, menuiserie et quincaillerie, installations sanitaires et autres, sonneries aux portes d'entrées des appartements, parlophones et ouvre-portes, les gardes-corps des terrasses, les boîtes aux lettres,

soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert 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, de l'électricité, du téléphone et coetera.

Article 10.- Droits et obligations relatifs aux parties privatives

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses

Septième rôle.

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 et l'esthétique 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 inconvenients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires 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.

#### Article 11.- Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble et sous la surveillance d'un architecte choisi à la même majorité, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### Article 12.- Modifications aux parties privatives

Chaque copropriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer entre eux les biens privatifs dont il sera propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

#### Article 13.- Changement au style et à l'harmonie de l'immeuble

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 des copropriétaires de l'immeuble.

#### Article 14.- Persiennes - T.S.F. - T.V. - Téléphone

à charge de tous les copropriétaires, suivant leurs droits sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, 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 au pro-rata de leurs quotités dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, 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 la décision 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 paiement dans le dit délai.

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 date de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux-ci (ou si tous ne désirent pas acquérir, 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, à déduire du prix de la cession à convenir.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera désigné par le Président dudit Tribunal.

Le prix sera payé intégralement au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou publiquement licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront également applicables.

#### Article 52.- Assurances complémentaires

Cette énumération est exemplative et non limitative.

Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires.

Les montants de ces assurances seront déterminés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Le gérant acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances, quand il leur sera demandé.

Ils s'obligent à signer les actes nécessaires. A défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place, en vertu du mandat particulier qui lui est conféré à cet effet par le présent article.

Les copropriétaires avertiront le cas échéant le gérant de l'augmentation ou de la diminution des risques couverts.

#### Article 48.- Polices

Chacun des copropriétaires aura droit à une copie des polices d'assurances qui l'intéressent et de leurs avatars éventuels.

#### Article 49.- Surprime à charge d'un seul

Si une prime supplémentaire est due du chef de la profession exercée par un 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.

#### Article 50.- Sinistres - Encaissements

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 générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

#### Article 51.- Utilisation des indemnités

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

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

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

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

### CHAPITRE III.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### Section 1.- Principes

##### Article 15.- Pouvoirs de l'assemblée générale

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

##### Article 16.- Composition de l'assemblée générale

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

Elle ne peut toutefois délibérer valablement qu'en conformité aux dispositions prévues à la section 5 "Délibérations" ci-après.

Ces conditions remplies, l'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

##### Article 17.- Assemblées ordinaires et extraordinaires

L'assemblée générale ordinaire ou statutaire se tient chaque année dans la Région de Bruxelles-Capitale, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en exerce les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins un tiers des parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

#### Section 2.- Convocations

##### Article 18.- Délais

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 au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra 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 francs au moins et de dix jours francs au plus.

Cette nouvelle assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où une majorité spéciale est requise.

#### Article 19.- Ordre du jour des assemblées

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation de manière absolument claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

Le point libellé "divers" ne pourra concerner que des questions de minime importance.

Chaque propriétaire a le droit de demander l'inscription à l'ordre du jour des questions l'intéressant. Cette demande sera faite par écrit au gérant, en temps utile, pour qu'elle puisse figurer dans la lettre de convocation.

#### Section 3.- Composition de l'assemblée

##### Article 20.- Mandat

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de milliers possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, suivant leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Un copropriétaire peut mandater un tiers pour le représenter aux assemblées générales. Cette procuration devra être écrite et stipuler expressément si elle est générale ou si elle ne concerne que certaines délibérations nommément désignées. A défaut de quoi le mandat sera répu-

#### tions et nettoyages de toutes sortes

Les copropriétaires devront donner accès, par leurs locaux privés, pour l'exécution de tous les travaux et de toutes réparations, ainsi que pour le nettoyage des parties communes, sans pouvoir exiger une indemnité, moyennant préavis d'au moins quarante-huit heures. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le gérant.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leurs propriétés privatives à un mandataire habitant l'immeuble, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès immédiatement à ces propriétés privatives si la chose était indispensable.

Si ce mandataire s'absente à son tour, il doit prendre des dispositions similaires.

Ils peuvent aussi déposer ces clefs sous pli cacheté et contre reçu, chez le gérant ou son remplaçant, qui pourront les utiliser en cas d'extrême urgence.

Tout usage non justifié donnerait droit au copropriétaire en cause de considérer l'introduction intempestive faite dans sa propriété comme une effraction.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité tous les travaux et réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### Section 3.- Assurances - Reconstruction

##### Article 47.- Principe et risques à couvrir

L'assurance, tant des choses privées de la bâtie (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera souscrite en commun pour les copropriétaires, par les soins du gérant, à une même compagnie d'une solvabilité reconnue. L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale ou particulière qu'aux choses privatives.

Il sera notamment souscrit des polices indexées pour:

- risques d'incendie de l'immeuble, foudre, explosions, accidents causés par l'électricité, dégâts des eaux, chutes d'avions, tempêtes, dégâts à la chose assurée ou diminution de sa valeur en raison de l'eau ou autre moyen d'extinction du feu, y compris le recours éventuel des tiers et des voisins;
- perte des loyers, risques locatifs, chômage immobilier;
- responsabilité civile pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble;
- accidents de travail (assurance-loi) couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble;
- responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés et ceux causés par l'usage de l'ascenseur, y compris la responsabilité civile dans le chef des copropriétaires.

ponsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40.- Recettes communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes. Le gérant a mandat pour encaisser les dites recettes; il en donne valablement quittance.

Section 2.- Réparations et travaux

Article 41.- Principe

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Article 42.- Définition des réparations

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables, mais ayant pour objet un embellissement, une amélioration ou un agrément.

Article 43.- Réparations urgentes

Le gérant a plein pouvoir pour faire exécuter les réparations et travaux présentant un caractère d'absolute urgence, sans devoir en demander l'autorisation (Exemples: conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées et coetera). Les propriétaires ne pourront jamais mettre obstacle à l'intervention du gérant en tels cas, ni en contester la validité.

Article 44.- Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi le conseil de gérance. Celui-ci sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 45.- Réparations et travaux non indispensables, mais ayant pour objet un embellissement, une amélioration ou un agrément quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart de l'immeuble, soit deux cent cinquante/millièmes. Ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire et ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

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

Article 46.- Modalités d'exécution des travaux, répara-

té inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires. La procuration donnée au mandataire devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est cependant permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir 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 et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives. Toutefois, ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative. Ce mandataire votera pour le compte de la collectivité.

La procuration dont ce mandataire ou représentant doit être porteur devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Faute d'avoir fait connaître l'indivision et à qui les convocations doivent être adressées, celles-ci seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Section 4.- Bureau

Article 21.- Composition

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

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé des copropriétaires présents.

L'assemblée peut en tout temps révoquer le mandat du président.

Le bureau est composé du président assisté de ses deux assesseurs.

Le bureau ainsi formé désigne, s'il le souhaite, un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 22.- Liste de présence

Les copropriétaires ou leur représentant signent, en entrant en séance, une liste de présence indiquant le nombre de quotités ou millièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble. Cette liste est certifiée conforme par le président de la réunion et par le gérant.

Section 5.- Délibérations

Article 23.- Validité des délibérations - Quorum

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée, conformément à ce qui est dit ci-dessus.

Article 24.- Calcul des voix

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes.

Article 25.- Majorités

a) Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte - ou même l'unanimité - est exigée par le présent statut ou par la règle d'ordre intérieur.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

b) Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires. Les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition, sauf dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la conditions expresse que, dans la deuxième convocation, il ait été bien précisé qu'en cas d'absence, les défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition.

c) De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix.

d) Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble.

Article 26.- Autre mode de consultation

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le gérant peut demander par lettre aux copropriétaires l'avis et décision de chacun d'eux concernant certaines questions d'entretien ou d'administration courantes et secondaires.

Les copropriétaires y répondront par lettre, la décision étant acquise à la majorité des réponses.

Toutefois, par lettre recommandée, adressée au gérant, un seul propriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale comme défini plus haut.

Article 27.- Procès-verbaux d'assemblées - Copies

Les délibérations des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires, sont constatées par des procès-verbaux conservés dans les archives du gérant.

Ces documents seront signés par les membres du con-

Jamais le gérant ou ceux qui ont été désignés pour assurer la gestion n'ont à faire d'avances personnelles quelconques pour la communauté et ils ne sont responsables des dépenses que pour leur part personnelle au même titre que les autres copropriétaires.

2) L'assemblée générale peut également décider la constitution d'un fonds de réserve, destiné à couvrir les dépenses extraordinaires; les appels trimestriels décidés sont répartis proportionnellement aux parts de chaque lot dans la copropriété.

L'assemblée détermine l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

3) En cas de mutation d'un lot et sans préjudice aux rapports de droit entre l'ancien et le nouveau copropriétaire, l'ancien copropriétaire sera tenu de répondre à tous les appels de fonds qui lui seront adressés avant la signature de l'acte authentique constatant cette mutation; de même, le nouveau copropriétaire sera tenu de répondre à tous les appels de fonds qui lui seront adressés après la signature dudit acte authentique.

S'il existe un fonds de réserve, la quote-part de l'ancien copropriétaire ne lui sera remboursée qu'après le versement d'une quote-part identique par le nouveau copropriétaire.

4) En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement en nue propriété et usufruit, droits d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidiairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

Article 37.- Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il ferait des choses communes, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 38.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Article 39.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartiront 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 res-

Toutes les dépenses de conservation et d'entretien ainsi que les frais d'administration des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, telles qu'elles sont fixées à l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles qui seront établies ci-après. Il ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.

En dérogation à ce principe, il est décidé que les charges résultant de la consommation d'eau froide seront réparties comme suit:

- 1) tant qu'il n'existera qu'un compteur par colonne d'appartements: forfaitairement en divisant la consommation de chaque compteur par quatre en imputant ce quart à chaque appartement de la colonne à laquelle est raccordé le compteur;
- 2) après placement éventuel de compteurs de passage: suivant la consommation réelle à déterminer par le gérant de l'immeuble.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la prise en possession du bien.

#### Article 36.- Composition des charges communes

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

a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes; les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant la copropriété, en ce compris les honoraires d'avocat; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire, et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la communauté;

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble, par un préposé de la communauté ou par une chose commune.

En cas de procédure judiciaire opposant la copropriété à un des propriétaires, la partie succombante remboursera à l'autre la totalité des frais et honoraires que celle-ci justifiera avoir payés.

Le gérant ou celui qui le remplace peut, dans ces proportions, appeler le versement de provisions pour assurer le fonctionnement de la gestion journalière; le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale chaque fois que la chose est nécessaire.

Le compte de ces charges communes est établi trimestriellement. Il doit être payé, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi.

seil de gérance et par les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander à ses frais copie au gérant des procès-verbaux des délibérations dont il est le conservateur ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble en général.

#### Section 6.- Pouvoir de l'assemblée générale

##### Article 28.- Définition

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus, en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière, pour faire ou ratifier tous les actes touchant les intérêts communs et notamment:

- la nomination du gérant;
- la fixation des traitements, rémunérations, émoluments, indemnités, s'il y a lieu;
- l'approbation des comptes de gestion;
- le vote du budget des recettes et dépenses relatif aux choses communes.

##### Article 29.- Contrôle des comptes de gestion

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle et communiqués au moins un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra lui être soldé dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### Section 7.- Gérance

##### Article 30.- Conseil de gérance

L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un Conseil de Gérance, composé du président et des deux assesseurs de l'assemblée.

Le gérant de l'immeuble n'assistera aux réunions du Conseil de Gérance qu'avec voix consultative, s'il n'est pas l'un des copropriétaires.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut aussi donner ordre au gérant de congédier la personne de charge.

Le Conseil de Gérance veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Le Conseil de Gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du gérant.

A défaut de Conseil de Gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le président de l'assemblée générale si

celle-ci le juge bon.

Article 31.- Gérant

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est élu pour la durée fixée par l'assemblée, qui en fixe les appointements.

Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il peut s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue par tirage au sort entre les porteurs de droits égaux.

Article 32.- Attributions du gérant

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution de l'entretien de l'immeuble et des réparations à effectuer aux choses communes.

Il exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il doit notamment:

- a) veiller au bon entretien des parties en indivision;
- b) assurer le bon fonctionnement des services communs;
- c) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et faire exécuter d'office les réparations présentant un caractère d'absolue urgence;
- d) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté;
- e) présenter trimestriellement à chaque intéressé son compte particulier et, annuellement, à l'assemblée générale, les comptes généraux;
- f) gérer le fonds de roulement;
- g) assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété; en délivrer des copies conformes à qui de droit;
- h) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;
- j) représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne, en adhérant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions.

Article 33

Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les propriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Il ne peut se substituer un tiers qu'avec l'accord du président.

Article 34.- Recouvrement des provisions

A défaut par les propriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé par pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé:

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au lot du défaillant;
- b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

Avant d'entamer les poursuites judiciaires, le gérant s'assure de l'accord du Conseil de Gérance, mais il ne doit pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers ni des Tribunaux;

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au propriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocabile étant donnée par la présente au gérant par chacun des propriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété; le locataire s'interdit de verser le montant de ses loyers à son bailleur, s'il a été avisé par lettre recommandée mise à la poste par le gérant, de l'existence de telles dettes à charge de son bailleur, sous peine de répétition, à ses charges, risques et périls, sans aucune mise en demeure.

A cet effet, le gérant a de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant;

d) durant la carence du défaillant, à réclamer à chacun des propriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal majoré de deux pour cent (sans que le montant total des intérêts dus puisse être inférieur à deux mille francs, ceci à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible), à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-dessus.

CHAPITRE IV.- ORGANISATION DU STATUT IMMOBILIER.

Section 1.- Répartition des charges et recettes communes.

Article 35.- Principe

Onzième rôle.