



ÉTUDE
 de
 Maître Robert VERBRUGGEN
 NOTAIRE
 à ANDERLECHT-BRUXELLES 7
 Place Bara, 22
 Téléphones : 521.92.30 → 22.11.13

Dépositaire des minutes des Notaires

- François GÉRARD 1890-1903
- Charles GÉRARD 1903-1929
- Maurice GÉRARD 1929-1947
- André PEETERS 1947-1954
- à Anderlecht-Bruxelles

Acte de Base

"Les Clochettes"

Niddekerke

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE .

LE dix huit novembre .

Par devant Nous, Maître ROBERT VERBRUGGEN, notaire
résidant à Anderlecht .

A COMPARU :

La Société civile sous forme de société coopérative
LA GESTION FONCIERE ET PRIVEE ayant son siège à Bruxelles
30, avenue Jean Baptiste Depaire, constituée sous la dé-
nomination LA GERANCE IMMOBILIERE, dont les statuts ont
été publiés aux annexes du Moniteur Belge du vingt six
avril mil neuf cent quarante cinq sous le numéro 4593, et
dont le changement de dénomination a été publié aux an-
nexes du Moniteur Belge du dix sept juin mil neuf cent
quarante cinq sous le numéro 8224 .

Ici représentée par :

1) Monsieur François - Paul - Louis TIMMERMANS , ad-
ministrateur de sociétés ; demeurant à Bruxelles , 30 ,
avenue Jean Baptiste Depaire ;

2) Monsieur François Maurice DRAPS , agent de chan-
ge, demeurant à Bruxelles , 17, rue Van Wambeke ;

Deux de ses administrateurs , agissant conformé-
ment aux articles dix huit et dix neuf des statuts .

Laquelle comparante, par l'organe de ses représentants nous a requis de dresser comme suit, l'acte de base avec règlement général de copropriété de l'immeuble ci-après décrit en vue du partage ou la vente des appartements dont il est formé .

COMMUNE DE MIDDELKERKE

Un immeuble dénommé Villa LES CLOCHETTES, comportant un rez de chaussée et quatre étages, situé Digue de Mer numéro 465, où il présente une façade découpée de six mètres trente centimètres et de quatre mètres soixante centimètres, cadastré ou l'ayant été section B numéro 595 L 22 et contenant en superficie d'après titre environ quatre vingt deux mètres carrés, et d'après cadastre quatre vingt six mètres carrés .

Les représentants de la société comparante déclarent que cette dernière est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame Marie Juliette Emilie Fernande ARENDT , épouse de Monsieur Armand Henri Fernand JAMAR, demeurant à Saint Gilles Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire O Verbruggen à Bruxelles, le dix huit avril mil neuf cent quarante six, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le sept mai suivant, volume 3104 numéro 11.

Madame Marie Arendt prénommée en était devenue propriétaire pour acquisition de Monsieur Walter Léandre Victor SERMON à Chodziez et Monsieur Nicolas Joseph Léon LEMBREE à Vence , aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le vingt deux octobre mil neuf cent vingt quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix neuf novembre suivant volume 2007 numéro 16 .

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comporte un rez-de-chaussée et quatre étages comprenant chacun un appartement ;

Il est annexé au présent acte un plan, lequel sera enregistré en même temps que les présentes ;

On y remarque :

a) des parties communes étant le hall d'entrée, l'emplacement des compteurs, la cage d'escalier, et l'aéra .

b) des parties privatives étant cinq appartements .

I) l'appartement du rez-de-chaussée comprend :

a) en propriété privative et exclusive: un salon, un vestiaire, une salle à manger, une cuisine, deux chambres à coucher, un water closet, une cour couverte et une cour .

b) en copropriété et indivision forcée: les seize/centièmes des parties communes y compris le terrain.

II) l'appartement du premier étage comprend :

a) en propriété privative et exclusive: un living, une cuisine, un hall, une toilette et trois chambres à coucher .

b) en copropriété et indivision forcée, les vingt quatre/centièmes des parties communes y compris le terrain.

III) l'appartement au deuxième étage comprend :

a) en propriété privative et exclusive: le living, le hall, la toilette, une cuisine et trois chambres à coucher .

b) en copropriété et indivision forcée, les vingt quatre/centièmes des parties communes y compris le terrain.

IV) L'appartement au troisième étage comprend :

a) en propriété privative et exclusive; le hall, un living, une toilette, une cuisine et trois chambres à coucher .

b) en copropriété et indivision forcée, les vingt/centièmes des parties communes y compris le terrain.

V) l'appartement au quatrième étage comprend :

a) en propriété privative et exclusive: le living, une cuisine, un water closet, le hall et trois chambres à coucher .

b) en copropriété et indivision forcée: les seize/centièmes des parties communes y compris le terrain.

Ce plan a été revêtu de la mention d'annexe et demeurera ci-annexé après avoir été paraphé et validé par les représentants de la société comparante et Nous Notaire .

Revue importante :

Il est interdit à chaque propriétaire de diviser son appartement en plusieurs appartements .

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les représentants de la société comparante déclarent opérer la division de l'immeuble dont la description est faite ci-avant, en cinq appartements .

Ces appartements formeront dorénavant cinq fonds distincts.

Chacun de ces appartements est formé d'une partie en propriété privative à laquelle est joint d'une manière inséparable le nombre de centièmes dans les parties communes en propriété et indivision forcée, tel que ce nombre est fixé ci-avant.

L'immeuble étant construit, le plan ci-annexé n'a d'autre portée que de situer les divers locaux .

Les acquéreurs ne pourront introduire aucune réclamation pour le cas où les dimensions des diverses pièces et éléments ne seraient pas conformes aux dimensions résultant du plan ci-annexé ou pour un autre motif, leur acte particulier sera seul à considé-

rer.

La division de l'immeuble en cinq appartements, ~~de~~ distinct , et créant des parties communes en copropriété et indivision forcée réclame l'existence d'un règlement général de copropriété ou statut immobilier destiné à régler l'immeuble .

La société comparante a établi un règlement général de copropriété ajusté aux besoins de l'immeuble, lequel règlement sera reproduit à la fin du présent acte .

Ce règlement oblige la société comparante, propriétaire originaire des cinq fonds distincts formant ensemble l'intégralité de l'immeuble, à obliger ses ayants cause à tous titres . Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un appartement, tous actes translatifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et même de l'acte de base auquel il est annexé et avec lequel il forme un ensemble et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent

Les locataires et bénéficiaires de jouissance à titre quelconque seront également obligés de respecter strictement les dispositions du règlement de copropriété sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation ou déchéance de ladite occupation.

Les héritiers, légataires et successeurs à tous titres seront de même subrogés par le fait de l'accession à la propriété ou à la jouissance aux droits et obligations qui résultent de l'acte de base .

FRAIS DE ACTE DE BASE

Les frais de l'établissement du présent acte de base, ceux de son enregistrement et de sa transcription constituent la première charge commune .

Cette charge sera supportée par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de c e n t i è m e s attachés aux biens acquis par lui.

Les frais de cet acte de base s'élèvent à douze mille cinq cents francs .

DECLARATION

L'immeuble dont la division est opérée par le présent acte n'est pas un immeuble nouvellement construit.

Les ventes, ou attributions qui seront consenties par la société comparante des appartements dont l'immeuble est constitué seront faites sous les garanties ordinaires de fait et de droit et dans l'état où ces appartements et les parties communes se trouveront au jour de la vente ou du partage, sans garantie pour vices apparents ou cachés du sol, des constructions et de l'appareillage .

Cette clause sera une condition essentielle de la vente ou du partage et ne pourra être considérée comme clause de style .

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les représentants de la société comparante font élection de domicile au siège social de cette dernière .

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article un .

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septantesept bis paragraphe premier du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statuts de l'immeuble, régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble .

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et 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 deux

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

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

Article trois .

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

CHAPITRE II . STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I. Co-propriété indivise et propriété privative

Article quatre

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements .

Article cinq

Les parties communes sont divisées en cent / centièmes répartis entre les appartements , dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs .

Article six

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble .

Le rez de chaussée seize/centièmes

Le premier étage: vingt quatre/centièmes

Le deuxième étage: vingt quatre/centièmes

Le troisième étage: vingt/centièmes

Le quatrième étage: seize/centièmes

Ensemble: cent / centièmes .

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des

appartements, notamment par suite de modifications ou transformations dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance la ventilation attributive des centièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des co-propriétaires prise à l'unanimité des propriétaires .

Article sept

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (palières, poutres, hourdis) les gros murs de façade, de pignon de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, les balcons et les fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements .

Les différents locaux (mot pris dans son sens le plus général) renseignés comme partie commune à l'acte de base.

L'installation des canalisations de chauffage central. (Les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée)

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

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé .

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

L'Hypothèque et tout droit réel créés sur l'élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable .

Article huit

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets et persiennes, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closet, salles de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur forment plafond, les plafon -

nages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à leur usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage (par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc ...)

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

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

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 suivant.

Article neuf

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 et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires . Les honoraires de l'architecte

seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux .

Article dix .

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble , même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de l'immeuble .

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

Article onze .

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

Article douze

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

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières .

Section II. Service et administration de l'immeuble .

Article treize

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires .

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est ré-éligible.

Les émoluments du gérant seront fixés par l'assemblée générale à la majorité des voix .

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de c. e. n. t. i. è. m. e. s. remplit les fonctions en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé .

Article quatorze .

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

Article quinze .

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

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

Article seize .

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque .

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins seize / centièmes des parties communes . . .

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

Article dix sept

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

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

Article dix huit

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

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

Article dix neuf

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires .

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

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

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire .

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

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

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale .

Article vingt

L'assemblée désigne 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 appartient au propriétaire du plus grand nombre de centièmes, en cas d'égalité de droits, la présidence appartient au plus âgé d'entre eux .

Article vingt et un

Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté des deux propriétaires ayant le plus grand nombre de centièmes.

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

Article vingt deux

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

Article vingt trois

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur .

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article neuf, celles intéressant le style, l'aspect, l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix conformément aux stipulations de l'article dix.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble (chauffage central et ses accessoires, téléphonie intérieure, parlophone, antenne pour T S F, minuteries et autres appareils mécaniques et techniques) sont prises à la majorité des trois/quarts des voix.

Article vingt quatre

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de centièmes.

Article vingt cinq

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins cinquante deux/centièmes.

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

Article vingt six .

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

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

Annuellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier .

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

Article vingt sept .

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande .

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

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Article vingt huit

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes ainsi qu'il est dit à l'article six .

Article vingt neuf

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: -réparations urgentes, -réparations indispensables mais non urgentes, - réparations et travaux non indispensables.

Article trente

Réparations urgentes : le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eau crevées , tuyauteries extérieures, gouttières, etcoetera ...)

Article trente et un

Réparations indispensables, mais non urgentes : ces décisions sont prises par le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance .

Le conseil de gérance sera juge au point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie .

Article trente deux

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration : Ces travaux doivent être demandés par au moins deux propriétaires et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire .

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins quatre vingts/centièmes .

Article trente trois .

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente août .

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité tous les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus .

IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE. CHARGES

Article trente quatre

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

Article trente cinq

La responsabilité du fait de l'immeuble - article treize cent quatre vingt six du code civil - et de façon générale

toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité est engagée, tiers ou copropriétaire .

Article trente six

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

RECETTES

Article trente sept

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

Section IV. Assurances ; Reconstruction

Article trente huit.

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à une compagnie d'assurances désignée par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires de

même que le recours des locataires et des voisins, la partie des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, 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 , remboursable dans la proportion de la copropriété .

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion des polices et leurs avenants; ils devront signer les pièces nécessaires .

A défaut par un copropriétaire de prêter le concours lui demandé à ces fins et après une mise en demeure restée sans résultat pendant huit jours, mise en demeure faite par simple lettre recommandée, le gérant pourra faire lui-même le nécessaire et signer en lieu et place du défaillant les pièces requises .

Article trente neuf .

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

Article quarante

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

Article quarante et un

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 et à charge d'

en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée .

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

Article quarante deux .

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel : le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés .

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

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

b) si le sinistre est total : l'indemnuté devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix .

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la

charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans le délai.

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

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du 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 tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que les choses communes seront partagées et licitées .

Article quarante trois

A) si des embellissements avaient été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais, ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstitution éventuelle .

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

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

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article quarante quatre .

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits, qui pourra être modifié par l'Assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix .

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

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

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

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et les obligations, résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées .

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit .

Section I . Entretien

Article quarante cinq .

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis, garde corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. Il en va de même pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'ensemble de l'immeuble .

Article quarante six

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées poêles, et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré, s'ils en font usage .

Section II. Aspect.

Article quarante sept .

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses ni enseignes, ni réclames ni garde manger, ni linges .

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber de l'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs .

Aucun battage ou secouage d'effets, d'habillement, objets de literies, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres; il est interdit de jeter des allumettes, cigarettes, mégots, boîtes ou autres objets dans les cours .

Section III. Ordre intérieur .

Article quarante huit .

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois dans leur appartement. Le bois et le charbon ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant dix heures .

Article quarante neuf .

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 spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules .

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués , les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet .

Article cinquante

Il ne pourra jamais être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures .

Article cinquante et un

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

Article cinquante deux

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

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

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

Section IV. Moralité. Tranquillité

Article cinquante trois

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T S F et pick-up est autorisé depuis neuf heures du matin à onze heures du soir, toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble .

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille avec interdiction de sous louer ou de céder le bail.

Il est interdit de donner dans l'immeuble des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou tout autre, qui seraient de nature à en troubler la quiétude .

Toute vente publique de meubles ou d'immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble .

Article cinquante quatre

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

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

Article cinquante cinq

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

Section V . Destination des locaux

Article cinquante six

Il ne peut être exercé dans les appartements aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises, il ne pourra y être établi aucun établissement incommode et insalubre, nécessitant une enquête de commodo et incommodo.

Les appartements sont destinés en principe à l'habitation résidentielle; ils pourront cependant être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale . Il est interdit d'y exercer la profession de médecin.

Article cinquante sept

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur l'immeuble .

Aucune inscription ne pourra être placée sur fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, halls et passages, sauf pour la première vente des

appartements .

Article cinquante huit

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes; aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée .

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques .

Section VI. Gérance

Article cinquante neuf

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

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

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

Le conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis .

Il prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs .

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique .

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante .

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

Article soixante

Le gérant est élu par l'Assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article quatorze .

Si le gérant est un copropriétaire, et qu'il n'est pas appointé (par dérogation à l'article treize) il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée .

Article soixante et un

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

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

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

Article soixante deux

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

Article soixante trois

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

Il fait rapport à l'assemblée générale et au Conseil de gérance, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires .

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait .

Article soixante quatre

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente annuellement ses comptes à chaque copropriétaire .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sera inéquitable en effet, que le bailleur touche son loyer sans supporter des charges communes .

Section VII. Charges communes

Article soixante cinq

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'im -

meuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes .

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour entretien des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance et coetera .

Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations .

Article soixante six

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

Article soixante sept

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires .

Section VIII. Dispositions générales

Article soixante huit

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, recours à l'arbitrage ou au juge compétent .

Les poursuites en paiement se font devant le juge de paix .

Article soixante neuf

Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier .

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande .

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, où il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été pris connaissance par les intéressés qui s'engagent à ce respect, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent .

Dans chacun de ces actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Furesnes.

A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble même.

--- DONT ACTE.

--- Fait et passé à Anderlecht .

Et, après lecture faite, les représentants de la société comparante ont signé avec Nous Notaire .

Règlement de co-proprétaire et d'ordre intérieur.

Relatif à l'immeuble sis à WESTENDE-PLAGE, Digue de Mer n° 465 et dénommé "Villa LES CLOCHETTES".

REMARQUES.

Dans tout ce qui suit, le mot appartement s'applique à un seul des appartements. De même que le mot propriétaire ou co-propriétaire s'applique au possesseur d'un seul de ces appartements.

BUT DU PRESENT REGLEMENT.

Article 1- Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de co-propriétaires, il est établi comme suit, les clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers) sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de la signature du contrat d'acquisition d'une part de l'immeuble et même par le fait d'en être propriétaire. Il va de soi que, si la société civile s/f coopérative "La Gestion Foncière et Privée" reste propriétaire d'un ou de plusieurs appartements, le présent règlement sera obligatoire pour elle comme pour les autres propriétaires.

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Article 2- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont
1) la totalité du terrain.
2) toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment les murs de clôture, les fondations, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les ornements extérieurs des façades, les fenêtres (non compris les châssis), les balcons, les appuis des fenêtres et les cheminées, les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements et non affectés uniquement au service de l'appartement. Ensuite, l'entrée avec sa porte, le vestibule, les escaliers, les paliers. Les planchers, les plafonds et les dallages de toutes les parties indivises, les poutres, les hourdis de toute nature sous les planchers et dallages des mêmes parties indivises, les cheminées, les toits, gouttières et descentes, les sonneries, éventuellement l'appartement du concierge, enfin, d'une façon générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires suivant ce qui sera dit ci-après, ou qui seront communes selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES.

Article 3- Sur le terrain indivis de l'immeuble, ainsi que sur toutes les autres parties communes, la proportion afférente à chaque appartement est la suivante, l'ensemble des parties communes comprenant vingt-huit vingts-huitièmes.

Rez-de-chaussée	4
Premier étage	6
Second étage	6
Troisième étage	5
Quatrième étage	4
Total des quotités :	<u>25</u>

Ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes, mais étant donné le caractère de la propriété, les co-propriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et chasses déclarées communes, sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du code civil.

MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Article 4- Il ne pourra être mis ou fixé sur les paliers aucun crochet patère, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure. Il ne pourra être apposé aucune pancarte ou plaques à l'extérieur de la maison, ni à l'intérieur des entrées, vestibule et paliers, sauf une petite plaque sur la porte de chaque appartement. Cette plaque sera d'un type standard. Tout titulaire d'un appartement aura le droit d'utiliser la boîte-aux-lettres placée à l'entrée. Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation, une simple plaque de 15 X 25 cm. sera tolérée auprès de la porte d'entrée de la rue.

BONNE TENUE DE LA MAISON.

Article 5- Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui serait contraire à la moralité. Il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble : aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral, aucune pension, hôtel ou restaurant, aucun hôpital, maison de santé. Les appartements pourront être notamment affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocat, médecins, agents d'assurances ou autres professions similaires. Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons de la façade principale aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison. Aucun des propriétaires, occupants, ne pourra encombrer avec quoi que ce soit l'entrée de la maison, les vestibules, l'escalier et les paliers. On ne pourra faire dans les vestibules, l'escalier, les paliers, aucun travail de ménage tels que : battage des tapis, literies, habits, cirage des chaussures et autres. Bien que constituant la propriété exclusive et privative des propriétaires des appartements dont ils dépendent, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrées de ces appartements, aux châssis et vitrages et en général, à tout ce qui, à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance.

Il en sera de même pour les changements concernant les couleurs des peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements.

Tous les co-propriétaires de l'immeuble devront subir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, de livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'exécuter les travaux.

PARTIES CONSTITUANT DES PROPRIETES PARTICULIERES

Article 6- Chacune des appartements sera la propriété exclusive et particulière de celui ou des personnes qui en seront propriétaires. Celles-ci auront le droit d'en jouir et d'en disposer librement et pleinement à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements et de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de la maison.

MODIFICATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS.

Article 7- Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement. En cas de percement de mur de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison et payer les honoraires qui seront dus de ce chef à ce dernier. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tout affaissement et des dégradations qui se produiront du fait des travaux.

DIVISIONS.

Article 8- Il est interdit à chaque propriétaire de diviser son appartement en plusieurs appartements.

CHARGES DE VILLE.

Article 9- Les co-propriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions normales d'habitations dans les maisons bien tenues.

ALIENATION DES DROITS ET LOCATION.

Article 10- Les co-propriétaires de la maison ne pourront aliéner dans une forme quelconque leur droit de propriété ou consentir les locations qu'à des personnes de bonne vie et mœurs.

SERVICE DE LA MAISON.

Article 11- Chaque co-propriétaire aura à assurer le nettoyage des parties communes comprises entre l'étage immédiatement inférieur au sien et l'étage occupé par lui-même. A la demande de co-propriétaires le syndic peut faire entretenir et nettoyer les parties communes, et en répartir les frais suivant les quotités.

Article 12- Les charges comprendront ce qui suit :

Les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses communes, et en outre, celles afférentes aux parties particulières tant que le service des contributions ne les aura pas réparties distinctement entre les propriétaires. Les frais d'entretien et de réparation des choses communes, les frais de peinture des menuiseries extérieures, y compris les honoraires d'architectes, du syndic ou gérant, les gages du concierge, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de renouvellement de tous objets, fournitures nécessaires au concierge pour le service de l'immeuble.

En outre, les frais d'assurances contre l'incendie, les accidents de travail du concierge, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, etc.... la consommation de l'eau et de l'électricité à usage commun, la location des compteurs. Cette énumération est simplement énonciative et non limitative.

Toutes ces dépenses seront réparties entre les co-propriétaires suivant la proportion de leurs droits dans les parties communes divisées en vingt-cinq vingt-cinquièmes.

ADMINISTRATION - SYNDIC (ou gérant) - ASSEMBLÉES.

Article 13- L'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'exécution de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le droit de donner des ordres, seront conférés à un syndic ou gérant qui sera choisi parmi les propriétaires habitant l'immeuble, à la majorité des voix et pour la durée d'un an. Le mandat est renouvelable chaque année.

ATTRIBUTIONS - FONCTIONS DU SYNDIC.

Article 14- Le syndic est chargé de veiller au bon ordre de l'immeuble au bon état d'entretien des portions de l'immeuble, des choses affectées à des usages ou des services communs et notamment, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes et ceux à désigner par l'assemblée, de répartir le montant des dépenses dans les proportions indiquées au présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le syndic représente l'immeuble vis-à-vis des tiers et de toutes autorités administratives et judiciaires. Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense et les droits des co-propriétaires et il peut poursuivre les co-propriétaires défaillants après s'être muni de l'autorisation de l'assemblée générale.

Le syndic est le mandataire de tous les co-propriétaires, même de ceux absents, dissidents ou incapables.

EXECUTION DES REPARATIONS.

Article 15- Le gérant pourra faire exécuter les réparations menues et d'entretien sans avoir besoin d'en référer aux co-propriétaires.

CONVOCAATION DES CO-PROPRIETAIRES.

Article 16- Le gérant convoquera les co-proprétaires au moins une fois l'an dans la seconde quinzaine de juin; il pourra le faire toutes les fois qu'il le jugera nécessaires et en outre chaque fois que la demande lui sera notifiée, par lettre recommandée, par deux au moins des propriétaires.

COMPTABILITE DU GERANT.

Article 17- Le gérant tiendra en règle, la comptabilité relative à ses fonctions, il en rendra compte à l'assemblée générale.

PROVISION A VERSER AU GERANT.

Article 18- Une provision sera remis au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes, dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale. L'assemblée générale décidera, à la simple majorité des voix, les sanctions que le syndic pourra appliquer dans le cas où les propriétaires ne paieraient pas les sommes réclamées à titre de provision. Les amendes seront versées au fond de réserve.

REMUNERATION DU GERANT.

Article 19- Le gérant aura droit à une rémunération qui sera fixée par l'assemblée générale des propriétaires, à la simple majorité.

FONDS DE RESERVE.

Article 20- Il sera constitué un fond de réserve afin de parer aux grosses réparations et aux dépenses extraordinaires. Ce fond sera alimenté par des versements répartis entre les propriétaires. Il cessera d'être alimenté lorsqu'il aura atteint la somme de dix mille francs et il sera complété par de nouveaux versements quand il sera tombé au-dessous de ce quantum.

ASSEMBLEE GENERALE.

Article 21- L'assemblée générale des propriétaires représente l'ensemble de ceux-ci; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents ou incapables. Elle est convoquée comme il est dit à l'article 16. Les convocations sont faites dix jours au moins à l'avance. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou par circulaire présentée et signée par chacun. L'ordre du jour est arrêté par le syndic. L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires. Chaque appartement possède une voix. Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix d's propriétaires présents, sauf dans le cas où une autre majorité est prévue; dans ce cas les délibérations ne sont valables que si trois appartements ou moins sont représentés.

Si une assemblée ne pouvait pas délibérer pour insuffisance de voix, une seconde assemblée serait convoquée avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires représentés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par tous les propriétaires présents.

Les décisions prises régulièrement obligent tous les propriétaires, représentés ou absents.

ASSURANCE - OBLIGATION D'ASSURANCE.

Article 22- L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré;
1° Contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz et carburants, les accidents causés par l'électricité et le recours des voisins, la responsabilité pour les accidents arrivant au personnel.

2° Contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, par l'immeuble, par suite du défaut d'entretien, Vices de construction, réparations, etc... Les primes de ces assurances et tous frais et accessoires seront répartis entre tous les co-propriétaires dans les proportions indiquées à l'article 12 ci-dessus, sans que cela dégage, au point de vue des risques civils, la responsabilité de celui ou des co-propriétaires ou occupants qui auraient commis une faute personnelle à lui imputable.
Les premières assurances seront contractées par la société civile.

POLICES.

Article 23- Chacun des co-propriétaires aura le droit à un exemplaire de chaque police d'assurances, mais à ses frais.

ASSURANCES DES PROPRIETAIRES.

Article 24- Chaque propriétaire et occupant est tenu d'assurer personnellement et à ses frais, son mobilier, à une compagnie solvable et agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie. Seuls les locataires sont tenus en plus de s'assurer contre le recours des voisins.

SINISTRE.

Article 25- En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le syndic, en présence d'un co-propriétaire désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, et il sera procédé comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.
- b) si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état des lieux, le supplément sera à la charge de tous les propriétaires et récupéré par le syndic comme les charges communes.