

Chapitre IV

Service de l'immeuble

Section I - Gérance

Article 29.

Le gérant est nommé par l'assemblée générale des co-propriétaires, qui pourra le choisir soit parmi les co-propriétaires, soit en dehors d'eux; il est nommé pour une durée d'un an; il est rééligible et peut être révoqué pour faute lourde. Toutefois, à titre transitoire, la société venderesse aura la faculté de désigner le gérant pendant les cinq premières années à partir de ce jour.

La rémunération du gérant sera fixée par l'assemblée générale, de même que celle du secrétaire qu'il serait autorisé à s'adjoindre pour la tenue des écritures.

Article 30.

Outres les attributions particulières déterminées au présent règlement de co-propriété, le gérant a pour mission essentielle la surveillance de l'immeuble et l'application du dit règlement.

Article 31.

Le gérant a notamment la charge de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et objets affectés à des usages ou services communs; de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale conformément à ce qui est stipulé au règlement de co-propriété.

Titulaire du compte de l'indivision de l'immeuble, il aura pour mission de répartir entre les co-propriétaires, le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds, éventuellement d'en poursuivre le recouvrement devant les juridictions compétentes et de les verser à qui de droit.

Article 32.

L'architecte de la société venderesse pourra rester l'architecte attitré de l'immeuble jusqu'à sa vente complète, à moins que celle-ci ne décide entre temps de changer d'architecte. Ce délai passé, l'assemblée générale, statuant aux trois/quarts des voix, pourra décider de son remplacement éventuel.

Le gérant se met en relation avec l'architecte de l'immeuble chaque fois que cela est nécessaire.

Article 33.

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

Chapitre III Administration de l'immeuble :
Section I Assemblée Générale :

10 bis

Art. 10

L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble de l'immeuble.

Art. 11

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires ont été dûment convoqués.

Art. 12

Une assemblée générale ordinaire se tient chaque année aux dates, endroit et heure qui auront été fixés par la précédente assemblée générale. En dehors de cette réunion obligatoire, des assemblées extraordinaires peuvent être convoquées, si jugées nécessaires, soit par le Conseil de Gérance, soit par au moins cinq propriétaires de l'immeuble.

Section II Convocations :

Art. 13

Les convocations sont faites quinze jours francs au moins et vingt et un jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée, ou remise de la main à la main contre accusé de réception. Si une première assemblée n'est pas en nombre (cfr. art. 19) une seconde assemblée doit être convoquée dans les mêmes délais, avec un ordre du jour identique et par les mêmes personnes.

Art. 14

L'ordre du jour est libellé par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire et précise et cet ordre du jour doit être joint à la convocation. Si l'ordre du jour prévoit l'approbation de comptes, ceux-ci doivent être obligatoirement joints à la convocation. En "Divers" il peut être discuté sur toute question jugée utile, mais sans qu'il puisse en suivre une décision quelconque valable. Chacun des co-propriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée; cette demande sera faite par écrit au Conseil de Gérance en temps utile pour être inséré dans l'ordre du jour joint à la convocation.

Section III Admissions

Art. 15

L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires de l'immeuble. Les co-propriétaires pourront constituer un mandataire pour les représenter aux assemblées générales; le mandat devra être écrit et stipuler, expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les décisions relatives à certains points de l'ordre du jour. Dans le cas où la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à plusieurs ayants droit (propriétaires, nu propriétaires et usufruitiers) une convocation sera adressée à chacun des intéressés qui se sera fait connaître en temps utile au Conseil de Gérance; à défaut de pareille notification la convocation sera valablement adressée à l'adresse connue du dernier propriétaire. Aux assemblées un seul des intéressés indivis, désigné par la majorité des ayants droit a droit de vote.

Section IV Bureau

Art. 16

L'assemblée est présidée par l'un des membres du Conseil de Gérance prévu à l'article 29.

Art. 17

Si aucun des membres du Conseil de Gérance n'est présent, l'assemblée est présidée par l'un des co-propriétaires qui l'ont convoquée.

Art. 18

Une liste de présence est établie pour chaque assemblée; elle est signée par les co-propriétaires présents et par les porteurs de procurations en face de leurs mandats.

Section V Décisions

Art. 19

voir feuillet suivant :

Cfr. AG dtd 21/02/04

Art. 19

Les co-proprétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans l'indivision .

Art. 20

Les décisions relatives au Statut Immobilier doivent réunir l'unanimité des 10.000 voix de l'ensemble des co-proprétaires. Il en est de même pour le mode de répartition des frais généraux communs .

Art. 21

Toutes les autres décisions sont valablement prises aux trois quart des voix présentes ou représentées.

Art. 22

Cependant les décisions relatives à la jouissance des choses communes (Règlement d'ordre intérieur) n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées .

Art. 23

Pour que les décisions soient valables, l'assemblée doit réunir par présences ou procurations au moins les trois quarts des voix . Si l'assemblée ne réunit pas cette condition , une nouvelle assemblée doit être convoquée comme prévu à l'art. 13. Cette assemblée décidera valablement quelque soit le nombre de co-proprétaires présents ou représentés .

Art. 24

Toutes les décisions prises valablement obligent tous les co-proprétaires .

Art. 25

Ces décisions sont notifiées aux absents des assemblées par l'envoi par recommandée du procès-verbal dans le mois de la réunion. Sont seuls considérés comme absents les co-proprétaires qui ne se sont pas faits représenter .

Les présents ou représentés aux assemblées reçoivent le procès-verbal dans le même délai , mais par pli ordinaire .

Section VI Pouvoirs

Art. 26

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour tous les actes qui intéressent l'indivision ; c'est à elle seule que le Conseil de Gérance a qui elle délègue ses pouvoirs de gestion (cfr. art. 29 et suivants) doit rendre annuellement ses comptes . En outre Elle élit le Conseil de Gérance

Elle fixe les honoraires du syndic

Elle décide le Règlement d'ordre intérieur

Elle décide de toute action judiciaire, sauf celles de prudhomme contre le personnel salarié pour lesquelles le Conseil de Gérance détient mandat irrévocable de tous les co-proprétaires.

Elle fixe le montant de la provision annuelle de gestion et ses modalités de paiement (art. 34)

Elle fixe le montant de la cotisation annuelle au fonds d'amortissement et de prévision en vue des grosses dépenses (art. 34)

Elle vote éventuellement un budget extraordinaire si le Conseil de Gérance le lui propose .

Elle désigne éventuellement un commissaire aux comptes

Elle fixe l'endroit , le jour et l'heure de la prochaine assemblée

Art. 27

Les Comptes de gestion du Conseil de Gérance sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire avec le rapport du Commissaire aux Comptes si l'assemblée en a désigné un .

Art. 28

Ces comptes doivent être présentés sous forme de balance comptable et renseigner les avoirs (disponibles et encore dûs) ainsi que les établissements où ils sont déposés . Aucune opération n'est enregistrée par caisse ; en cas de recettes de la main a la main , celle ci fait aussitôt l'objet d'un dépôt en banque ; toute dépense faite de la même manière par le syndic lui est obligatoirement remboursée par banque . Une balance séparée est présentée pour les Comptes de Gestion, Compte d'amortissements et de prévision, Comptes à récupération , Compte Chauffage , etc .

Art. 29

Un Conseil de Gérance de cinq membres est élu parmi les co-propriétaires de l'immeuble. La durée du mandat des membres de ce conseil est de deux ans. Le Conseil est renouvelable par quatre cinquièmes. Tout membre sortant est rééligible. En cas de vacance, le Conseil s'adjoint un membre remplaçant jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Art. 30

Le Conseil de Gérance détenant, en sa qualité de mandataire de l'assemblée générale, tous les pouvoirs appartenant à celle-ci, sauf ceux expressément réservés à elle-même par l'article 26 ci-dessus. Entr'autre : il nomme, engage, révoque ou congédie le syndic et la concierge. Il veille à l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée générale.

Art. 31

Titulaire des comptes de l'indivision de l'immeuble, il a pour mission de répartir les dépenses entre les co-propriétaires suivant les normes reprises au Chapitre V ; à cet effet il envoie à chaque co-propriétaire une récapitulation trimestrielle des dépenses et un relevé individuel avec éventuellement les paiements à effectuer par chacun d'eux. Ce relevé renseigne en outre la balance des comptes généraux et fixe un jour où le syndic se tient à la disposition des co-propriétaires qui désireraient voir les documents justificatifs. Si au cours d'une période comptable deux ou plusieurs propriétaires interviennent pour un même appartement, les interventions sont réparties par mois, sans aucune autre considération. Le mois est imputé à celui qui l'a commencé.

Art. 32

Le Conseil de Gérance désigne, en cas de nécessité l'architecte, l'expert, l'avocat ou le spécialiste auquel il estime devoir faire appel en bon gestionnaire de la communauté.

Art. 33

Il représente l'indivision dans les procédures décidées par l'assemblée générale.

Art. 34 *corrigé*

Afin de faciliter une procédure, l'assemblée générale peut, après désistement du Conseil, désigner un seul mandataire pour représenter dans une action déterminée, l'ensemble des co-propriétaires.

Art. 35

En dehors de ces cas, le Conseil de Gérance, dans sa majorité simple représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des co-propriétaires de l'immeuble, pour autant que l'acte qu'il accompli soit de sa juridiction ou ait été décidé par une assemblée générale régulière.

Art. 36

Chaque propriétaire versera au compte d'indivision une provision, proportionnelle à ses quotités dans les parties communes, d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire pour les dépenses de gestion ordinaire.

Chaque propriétaire versera en outre à un fonds d'amortissement et de prévision une cotisation annuelle, également proportionnelle à ses quotités, et fixée par l'assemblée générale ordinaire ; ce fonds constituant un amortissement de gros travaux dont les avantages s'étendent sur plusieurs années, n'est pas remboursable.

En cas de mutation de propriété les provisions passent automatiquement au nouveau propriétaire ; c'est donc au vendeur de tenir compte des deux dispositions qui précèdent pour fixer le prix de la cession. Le co-propriétaire qui n'a pas réglé sa provision ou toute autre somme due à la communauté, dans les trente jours de l'envoi d'une lettre recommandée de rappel, verra cette somme majorée d'une indemnité forfaitaire de retard de 100 frs par jour. Cette clause est essentielle et de rigueur conformément à l'article 1152 du Code Civil, sans préjudice à tous autres dommages ou intérêts.

Ces indemnités sont versées au crédit du compte de gestion du trimestre en cours au moment du paiement. Le texte concernant le blocage de l'électricité et de l'eau reste en vigueur.

~~Il fait rapport à l'assemblée qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible mais il ne pourra prendre d'engagements dépassant la somme de 25.000 francs.~~

Article 34.

~~Le gérant tient en règle la comptabilité relative à ses fonctions et présente annuellement ses comptes de gestion à l'assemblée générale ordinaire, ainsi qu'il est précisé à l'art. 80 du présent règlement. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier qui devra être soldé dans les huit jours. Les propriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.~~

~~Chaque propriétaire versera au gérant une provision proportionnelle à ses droits sur les parties communes qui sera déterminée une fois pour toutes par l'assemblée.~~

~~Il sera constitué, en outre, obligatoirement, un fonds de réserve de cinquante mille francs, afin de parer aux grosses réparations et autres dépenses extraordinaires. Ce fonds sera alimenté par un versement annuel réparti conformément à l'article du présent règlement. Il cessera d'être alimenté quand il aura atteint la somme convenue et il sera complété à cette somme par de nouveaux versements, quand il sera par suite de dépenses, tombé en dessous de ce quantum.~~

~~L'assemblée générale décidera de l'emploi de cette somme, en attendant son utilisation.~~

~~Le gérant a le droit de réclamer le paiement de la provision à la date de prise en charge de l'immeuble, par chacun des propriétaires.~~

~~En cas de défaillance d'un co-propriétaire dans le paiement d'un versement de provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du président, quinze jours après l'envoi au défaillant d'une lettre recommandée à la poste, bloquer les services de l'électricité, de l'eau, desservant l'appartement ou autre local du défaillant, et supprimer toute prestation. Cette clause est essentielle et de rigueur. ~~En outre, le propriétaire~~~~

~~en défaut de verser la provision devra de plein droit et sans sommation, payer une indemnité de retard et forfaitaire de cent francs par jour, conformément à l'article 1152 du Code Civil, et ce, sans préjudice à tous dommages et intérêts.~~

~~Cette indemnité sera versée au fonds de réserve au crédit des co-propriétaires, à l'exclusion de celui défaillant.~~

~~Le propriétaire défaillant pourra être assigné aux poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les co-propriétaires. Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions, mais avant d'exercer les poursuites, il s'assurera de l'accord du président sans devoir pour cela en justifier à l'égard des tiers et des autorités judiciaires ou autres.~~

~~Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux de six pour cent l'an, net de tous impôts présents ou futurs, depuis le moment de l'exigibilité jusqu'à son règlement.~~

*cf. 27.
15/5/1968
"Constat de Service"
sur place "gérant".*

NB un vote
a été voté par l'AS. du 25.11.67

Section II Concierge

Article 40.

Un concierge est affecté au service du bâtiment. Il est nommé et révoqué par le gérant et n'a d'ordres à recevoir que de celui-ci, mais le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide, notamment en cas de manquements graves tels que négligence répétée dans l'exécution du service, absence sans autorisation, etc. . . .

Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

La rémunération du concierge, ainsi que les autres détails le concernant, feront l'objet d'une convention écrite.

Le concierge est engagé et payé au mois. Il ne pourra être engagé que sous la condition de pouvoir être congédié par le gérant en le prévenant un mois à l'avance par lettre recommandée ou tout au moins dans le délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en prévenant le gérant dans les mêmes formes et délais.

Article 41.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment:

1. Tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de l'immeuble, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les dégagements, les paliers, les portes d'entrée, les w.c. et réduits des services communs, les vitrages, les pelouses, les haies, pelouses et jardins ainsi que toutes autres parties communes. *cf. Session A.G du 27.10.68*

2. Récueillir journalièrement, aux heures à déterminer par le gérant, les poubelles individuelles qu'il enlèvera des emplacements leur réservés à l'entrée de chaque appartement et qu'il remettra en place après en avoir déversé le contenu dans le vide-poubelle. Evacuer à la rue les poubelles aux jours fixés par la Ville et les rentrer immédiatement après leur vidange.

3. Recevoir le courrier, les paquets et commissions et en assurer aussitôt la distribution.

4. Fermer la porte d'entrée à partir de l'heure indiquée par le gérant. Chaque co-proprétaire de l'immeuble disposera d'une clef de cette porte.

5. Laisser ou faire visiter les appartements ou autres locaux à vendre ou à louer.

6. Surveiller les allées et venues dans l'immeuble. Il interdira l'entrée dans l'immeuble à tout individu suspect ainsi qu'à tout colporteur, marchand ambulant ou représentant de commerce itinérant.

7. Interdire le stationnement des vélos, voitures d'enfants, canoës et autres partout ailleurs que dans le local éventuellement prévu à cette fin.

8. Assurer l'éclairage et éventuellement le chauffage du hall d'entrée, des paliers et escaliers, des dégagements et autres lieux communs, conformément aux instructions reçues du gérant.

Les obligations contractuelles de la concierge sont reprises globalement par les articles 41, 42 et 43 du règlement d'ordre intérieur.

Elles s'exécutent sous la surveillance de la gérance.

Les précisions suivantes en complètent certains aspects :

HEURES DE PRESTATIONS :

La concierge doit être à la disposition des propriétaires, dans sa loge de 14 à 15 heures.

Le dimanche son travail cesse à midi, ayant congé l'après-midi.

Elle a droit en outre, tous les 15 jours, à une après-midi en semaine à fixer de commun accord avec la gérance.

REMARQUE : S'il est fait appel à la concierge la nuit; hors saison après 20 heures et après 20 heures et en saison après 22 heures (entr' autre pour l'ouverture de la porte d'entrée en cas d'oubli de clef) il lui est dû une indemnité fixe de 50 F.

ENTRETIEN :

Entrée : en saison (mai - juin - juillet - août et week-ends et fêtes)

Nettoyage du hall d'entrée à l'eau tous les matins.

Brossage à sec des dallages devant l'entrée (avec élimination des herbes entre les dalles).

Parties communes : escaliers et corridors - entretien à fond au moins une fois par semaine.

Jardin : éliminer du jardin, extérieur de la haie compris; papiers et détritrus.

Bacs à ordures : ces derniers doivent être rentrés immédiatement après le passage de la voirie.

Location des appartements

L'article 41 § 5 du règlement prévoit expressément dans les prestations de la concierge, la visite des appartements à vendre ou à louer.

Elle n'est pourtant pas tenue de servir gratuitement d'intermédiaire aux agences de location.

Il est toutefois précisé que le dénigrement systématique d'un appartement dont le propriétaire ne lui octroyerait aucune commission constitue une faute grave.

INFRACTIONS AUX REGLEMENTS

La concierge a pour mission de rappeler très poliment et avec les égards qui s'imposent, l'article du règlement enfreint.

S'il n'est pas donné suite à sa remarque, elle avertira qui de droit, mais n'interviendra plus personnellement.

REMISE A CLEF DES PORTES

Les portes d'entrée, de la remise à vélos et des caves vers le jardin seront fermées au plus tard à 20 heures hors saison et à 22 heures en saison.

9. Prendre toutes précautions nécessaires à la protection contre le gel et autres accidents, des compteurs, canalisations et toutes installations en général dont l'entretien et la surveillance lui incombent.

10. En cas de fermeture des compteurs à eaux, prévenir tous les occupants de l'immeuble au moins trente minute avant la fermeture, sauf cas de force majeure.

11. Détenir les clefs des emplacements communs.

12. En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties ou choses communes.

13. Il devra prévenir le gérant sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou incidents dont il aurait connaissance de manière que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

Article 42.

Le concierge exécutera son service avec tous les égards dus aux co-proprétaires. La loge ne pourra être abandonnée à aucun moment pendant les heures de service normal, de façon à pouvoir toujours répondre immédiatement aux appels téléphoniques provenant éventuellement des appartements, ainsi qu'aux autres sonneries d'appel; les heures de service normal seront fixées par le gérant.

Le concierge ne pourra se faire remplacer, même pour la période des congés payés, sans que son remplaçant ait été présenté au gérant et agréé par lui. L'indemnité à allouer au remplaçant sera déterminée par le gérant.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et qui seront réputés parties communes.

Les dépenses faites pour l'entretien de l'immeuble tels qu'achat de balais et autres, ne seront engagées qu'après avis du gérant qui remboursera immédiatement ces dépenses sur présentation des factures acquittées.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et de ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

Article 43.

Il est strictement interdit au concierge, sous peine de révocation, d'exécuter des travaux autres que ceux que comporte le service général de l'immeuble, comme il a été dit ci-dessus. Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni aucun métier étrangers au service de l'immeuble, mais il est autorisé à faire des travaux pour les propriétaires, comme salarié horaire.

Le gérant décide si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Chapitre V

Organisation du régime de l'immeuble

Section I - Destination des locaux

Article 44.

Les appartements ne peuvent servir que d'habitation résidentielle. Il ne peut être exercé dans les appartements et leurs dépendances aucun commerce.

Ces locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à l'exclusion de celle de dentiste, de médecin spécialiste des maladies contagieuses et de médecin radiographe ou radiologue. Dans l'exercice de leur profession, les médecins devront veiller à n'incommoder aucunement les autres propriétaires ou occupants de l'immeuble par l'émanation de produits ou autrement.

Le gérant pourra, à tout moment, prendre vis-à-vis des copropriétaires ou occupants exerçant des professions libérales, des mesures de protection ou de sauvegarde qu'il jugerait utiles à l'intérêt de la collectivité des copropriétaires.

Il ne pourra être exercé dans aucun appartement et leurs dépendances, aucun cours ou leçon de danse, escrime, gymnastique ou autres, de nature à gêner les copropriétaires. Ces locaux ne pourront davantage servir de salle conférence, de clinique, de bureau politique; en un mot, ils ne devront être utilisés aux fins de réunions bruyantes ou dangereuses.

Aucune vente publique de meubles ou objets quelconques ne pourra avoir lieu à l'intérieur ni devant l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

Article 45.

Le bail a été racheté : 10.000. = f

Comme prévu à l'acte de base, la société venderesse se réserve de louer à bail emphytéotique les deux vitrines du hall d'entrée, lesquelles pourront être affectées à usage commercial.

Cette affectation est laissée à l'appréciation de la société venderesse.

Article 46.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages communs.

Toutefois, jusqu'à la vente du dernier appartement ou autre local et au plus tard jusque fin avril 1952, la société venderesse se réserve expressément le droit de maintenir, dans l'immeuble

Le Comité d'Entretien , soucieux de vous rendre la plus agréable possible la vie communautaire , se permet de vous faire quelques suggestions , qui constituent précisément les principaux éléments du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble .

Ces règles découlent essentiellement :

- soit du respect de la liberté d'autrui ,
- soit du souci de ne pas voir détériorer les batiments et dépendances
- soit enfin de maintenir au "Sablon " son renom de "résidence " .

LES APPARTEMENTS ETANT PRINCIPALEMENT DES RESIDENCES DE VACANCES ET PAR CONSEQUENT DE REPOS :

- N'y faites ni musique bruyante ni tapage insolite avant 9 heures du matin ou après 10 heures du soir .
- Entre 9 heures et 22 heures, si vous faites de la musique , fenêtre ouverte , et que d'autres melomanes écoutent d'autres airs que les vôtres , diminuez aimablement votre poste .
- Si vous rentrez tard, efforcez-vous , en pensant à ceux qui sommeillent , d'atteindre votre appartement le plus silencieusement possible

LE JARDIN ETANT A LA FOIS UN LIEU DE DELASSEMENT POUR LES ENFANTS, DE BAINS DE SOLEIL ET DE SIESTES POUR LES PERSONNES PLUS AGEES :

- N'y jetez ni papiers , ni déchets
- Ne permettez pas à vos enfants d'y jouer des jeux violents ou d'y rouler à vélo ; si cependant ils sont trop jeunes pour fréquenter les voies publiques , ils peuvent y rouler uniquement dans les chemins en veillant à ne pas détériorer leurs bordures
- Tenez vos chiens en laisse et ne considérez en aucun cas le jardin comme leur lieu d'ébats ou de besoins .
- N'utilisez vos radios portatives que si vous n'incommodez personne

POUR COLLABORER AU MAINTIEN EN BON ETAT DES BATIMENTS ET DE SES DEPENDANCES :

- Ne permettez pas à vos enfants l'usage de pelles au jardin
- N'utilisez vos fenêtres du rez de chaussée comme moyen de communication qu'à condition de ne pas provoquer le pistinement des plates bandes fleuries
- Ne permettez aucun jeu devant l'entrée de l'immeuble ; ils aboutiront inévitablement à détériorer les parterres de fleurs qui s'y trouvent
- Ne permettez pas de jeux dans les parties communes.
- Ne laissez pas utiliser l'ascenseur par des enfants de moins de 16 ans non accompagnés .

AIDEZ NOUS ENFIN AU MAINTIEN DU STANDING DE VOTRE RESIDENCE :

- Maintenez en parfait état d'entretien et de propreté les garnitures réglementaires de vos fenêtres (rideaux blancs droits ou collants)
- Ne placez aux fenêtres , balcons ou terrasses ni garde manger, ni objets ménagers , ni linge à sécher.
- Ne pendez ni n'étendez de linge dans le jardin
- Ne transformez pas vos fenêtres intérieures ou courettes en débarras. enjolivez les plutôt avec des fleurs , Si vous y pendez du linge , faites le le temps strictement nécessaire et au moyen de cordes détachables .
- Songez que la facade intérieure constitue la seule vue de plusieurs co propriétaires
- Ne jetez au vide poubelles des déchets humides ou malodorants que convenablement emballés.
- Ne déposez ni chaussures, ni vieux journaux, ni vidanges dans les corridors ; ces dernières en cas de départ peuvent être déposées au palier de l'escalier de service .
- N'utilisez pas les parties dallées à l'entrée de l'immeuble pour y parquer votre voiture , sauf un court moment pour le chargement ou le déchargement de bagages .
- N'abandonnez, même pas momentanément vélos ou voitures d'enfants dans le hall ou devant l'entrée de l'immeuble .

VOUS AUREZ AINSI RENDU PLUS AGREABLE VOTRE SEJOUR ET CELUI DES AUTRES

ET NOUS VOUS EN REMERCIONS VIVEMENT .

Le Comité d'Entretien ,

ble, un bureau technique et de vente et, par dérogation exceptionnelle et momentanée, d'apposer et de laisser subsister, dans les jardins et pelouses, deux panneaux publicitaires pour la vente d'appartements.

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière de l'appartement ou autre local privatif, une plaque du modèle admis par le gérant, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans la loge du concierge, il sera placé un tableau renseignant les noms des occupants, avec l'indication de l'étage et du numéro de l'appartement.

Il n'est pas prévu de boîtes aux lettres. La correspondance et les paquets seront remis au concierge qui se chargera de la distribution sous sa responsabilité.

Article 47.

cf. décision A.6 du 27.10.68

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

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves ou ailleurs, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les emplacements pour garage ne pourront recevoir d'autres destination que celle pour laquelle ils sont prévus. Ils doivent posséder chacun un appareil extincteur d'incendie, de modèle agréé par le gérant de l'immeuble et en parfait état de fonctionnement.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par une assemblée statuant à la majorité des voix.

Section II - Modifications intérieures

Article 48.

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

Chacun peut modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, mais sous la surveillance de l'architecte et du gérant de l'immeuble, la distribution intérieure de ses locaux, dépendances privatives comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres co-propriétaires.

Tous travaux touchant au gros oeuvre, aux murs mitoyens, murs de refend, doivent être exécutés conformément à ce qui sera dit pour les parties communes à l'article ci-après.

Article 49.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires, sous la surveillance de l'architecte de l'im-

meuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du co-pro-
priétaire qui fait exécuter les travaux. Ces honoraires ne pour-
ront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la Société
Centrale d'architecture.

Moyennant l'autorisation de l'assemblée, le co-propiétaire
intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Article 50.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble,
même s'il s'agit de choses privées visibles de l'extérieur ou
de l'intérieur de l'immeuble, ne pourra être modifié que par dé-
cision de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des apparte-
ments et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-
corps des balcons, persiennes, volets et de toutes les parties
visibles de la rue et de l'intérieur de l'immeuble et tout ce
qui est à l'extérieur des appartements et autres locaux priva-
tifs et, commande l'harmonie et l'uniformité de l'immeuble, y
compris les peintures extérieures.

Article 51.

Les propriétaires d'appartements devront obligatoirement ap-
poser aux fenêtres de la façade, des rideaux collants, suivant
modèle uniforme admis par le gérant ou la société vendeuse.

Article 52.

Les co-propiétaires pourront établir des postes privés de
téléphonie sans fil, dont ils devront se servir sans troubler
les autres occupants de l'immeubles; l'assemblée générale pour-
ra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre
intérieur à ce sujet.

Le téléphone peut être installé dans les appartements ou au-
tres locaux privatifs, aux frais, risques et périls des co-pro-
priétaires respectifs. La sonnerie devra être installée de fa-
çon à ne pas troubler les occupants des appartements ou autres
locaux voisins.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les fa-
çades de l'immeuble.

Article 53.

Chaque co-propiétaire pourra être autorisé, par l'assemblée
générale, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures
pour faire communiquer entre eux les appartements ou autres lo-
caux, 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 co-propiétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section III - Ascenseur et installations électriques

Article 54.

Au cas où la société venderesse placerait un ascenseur, l'usage en sera réglé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix et qui pourra ainsi établir un règlement spécial à ce sujet.

Les règlements affichés dans l'ascenseur sont obligatoires pour tous ceux qui en font usage.

L'ascenseur ne peut être employé pour les déménagements, aménagements, transports de meubles et, de façon générale, de tous objets pondéreux ou encombrants (poubelles, caisses, etc.)

Les enfants non accompagnés ne pourront utiliser l'ascenseur. L'accès de la salle de la machinerie de l'ascenseur est interdit à toutes autres personnes que celles chargées de l'entretien et des réparations ainsi que le gérant, mais ce, sous sa propre et entière responsabilité et en cas d'absolue nécessité.

Section IV - Règlement d'ordre intérieur

Article 55.

cf. Circulaire Feb. 18 bis

Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, sauf les cas spéciaux mentionnés ci-après:

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être conservé dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, co-propriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

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

Section VI - Entretien.

Article 56.

Les travaux des peintures aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faites aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque co-propriétaire, en temps utile, de telle

manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

Article 57.

Les co-propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au gérant.

Cfr. art. 57 du et 57.6er
Section VI - Aspect

Article 58.

Les co-propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, ni linge. Il ne peut être étendu de linge sur les pelouses.

Dans le but d'assurer l'esthétique de l'immeuble, les garnitures des fenêtres, stores, tentes, volets et, en général, tout ce qui est vu de l'extérieur en façade principale, postérieure ou latérale sera déterminé par le gérant.

Section VIII - Ordre intérieur

Article 59.

Les co-propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois, le charbon et autres matières similaires, ne pourront être montés que le matin avant dix heures, par l'entrée de service.

Article 60.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, canoës et autres pour lesquels un emplacement pourra être spécialement prévu.

Article 61.

Il ne pourra être procédé à de grosses lessives dans les appartements ou autres locaux privés qui ne seraient pas prévus expressément à cette destination.

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

Les portes palières des appartements ne pourront être ouvertes pour la ventilation.

Il est interdit tant de laver les fenêtres à grande eau, l'emploi d'éponges, torchons, etc ... étant seul autorisé, que de laisser couler de l'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

Article 62.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin; il peut être dérogé à cette disposition par le gérant, selon l'importance de l'opération.

Toutes dégradations causées à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble, dans l'un ou l'autre cas, seront à charge du co-propriétaire en cause.

Article 63.

Les perroquets ou autres animaux criards sont interdits.
* Les chiens ~~d'appartement~~, chats et petits animaux domestiques sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils causeraient restent à la charge exclusive de leurs propriétaires. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, le gérant pourra ordonner de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du gérant, celui-ci pourra faire procéder à l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section IX - Moralité - tranquillité.

Article 64.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les lieux communs de l'immeuble à moins qu'une salle ait été prévue spécialement à cette fin et même, dans ce cas, le gérant déterminera les heures d'accès à cette salle.

Article 65.

Les co-propriétaires des appartements et leurs dépendances, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

x A.S. 44.70.68

Ils ne pourront faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal ni aucun travail avec ou sans machine-outil de quelque nature que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. Les pianos devront être posés sur isoloirs doublés de feutre.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils frigorifiques ainsi que ceux qui actionnent tous les appareils ménagers, sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 66.

Les baux consentis par les co-propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement général dont ils reconnaîtront avoir connaissance et qu'ils s'obligeront d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière faite par le président et le gérant ou à leur requête des faits qui leur seraient reprochés.

En cas de location avec bail écrit, un extrait des baux consentis, contenant notamment les noms, qualités et profession du ou des locataires, la clause d'adhésion du locataire au règlement général, sera exigé par le gérant.

Article 67.

Les chambres de réserve, caves, garages et autres dépendances privatives ne pourront être vendus ou loués qu'à des propriétaires ou loués à des locataires de l'immeuble.

L'échange de ces locaux ne pourra se faire que dans les mêmes conditions.

Les co-propriétaires ne pourront transformer leur appartement ni leurs dépendances en "hôtel meublé" ou "pension de famille". Il est toutefois permis de louer garni en observant les prescriptions du présent règlement.

A. S. de

3.7.68

Article 68.

Les co-propriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Section X - Charges et recettes communes.

Article 69.

Chacun des co-propriétaires contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien et de réparations, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes et aux charges nées des besoins communs, en proportion de sa part dans ses parties communes.

Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 70.

Les charges communes consisteront notamment en:
Impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses ou parties communes à l'immeuble sous réserve de ce qui sera dit à l'article 73 ci-après.

Entretien de toutes choses communes et notamment des gros murs, des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements, de la toiture et des chénaux.

- Eclairage et chauffage des parties à usage commun.
- Abonnement et autres frais afférents au téléphone commun.
- Frais des compteurs à usage commun.
- Chauffage et éclairage du concierge, salaire de ce dernier et de ses aides éventuels.
- Frais d'administration des choses communes, rétribution du gérant et du personnel employé dans l'intérêt commun, honoraires de l'architecte.
- Frais d'achat, d'entretien et du remplacement du mobilier commun, frais des poubelles de la maison et des différents ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison.
- Consommation d'eau à usage commun.
- Entretien du jardin et des trottoirs.
- Réparations de toute nature, grosses ou menues, réfections, améliorations et embellissements à faire dans les parties communes.
- Primes d'assurance-incendie collective et, pour les choses communes, celles de l'assurance responsabilité civile et toutes autres assurances qui seraient jugées utiles.
- Frais d'entretien, de réparation, de consommation et d'assurances de l'ascenseur.

L'énumération qui précède étant simplement énonciative et non limitative.

Article 71.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, toutes les dépenses seront traitées sur le même pied, sans aucune distinction soit faite pour les dépenses relatives aux ascenseurs, tapis et locaux communs, spécialement affectés au service de tout ou partie des co-propriétaires d'appartements.

Section XI - Impôts.

Article 72.

La division des impôts sera demandée par le gérant, de façon à ce que chaque co-propriétaire s'engage à payer directement sa part des impôts, taxes, surtaxes ou contributions quelconques, mises ou à mettre sur l'immeuble, le terrain ou le revenu par l'ETAT, la Province ou la Commune, pour quelque cause que ce soit.

Les co-propriétaires payeront chacun, dans la proportion convenue pour la répartition des charges, leur part de taxe de voirie ou d'impôts calculés globalement d'après la largeur de façade ou pour tous autres modes qui pourraient être innovés par l'Administration des Contributions.

S'il est établi un impôt de superficie par étage, au point de vue fiscal, chaque appartement ou autre local privatif comprend la fraction de parties communes idéalement dans sa dépendance.

Cependant, tout impôt global ne concernant pas un appartement ou autre local privatif en particulier, sera divisé entre les co-propriétaires dans la proportion établie pour la répartition des charges.

Jusqu'à ce que la mutation de propriété ait été faite, l'acquéreur d'une partie de l'immeuble remboursera une partie de tous les impôts et taxes de l'immeuble, proportionnellement aux tantièmes qui lui sont attribués dans la co-propriété des choses communes.

Section XII - Recettes

Article 73.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, notamment par suite de cession de mitoyenneté, elles seraient portées au crédit du compte de gestion à tous les co-propriétaires.

Article 74.

La répartition des charges ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires, si cette modification affecte leurs intérêts.

Section XIII - Réparations et travaux.

Article 75.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- a) réparations urgentes
- b) réparations indispensables, mais non urgentes
- c) réparations et travaux non indispensables.

Article 76.

a) Pour les réparations d'entretien et les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites ou tuyauteries crevées, courts circuits, etc. ... le gérant aura pleins pouvoirs de les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les co-propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 77.

b) Les réparations indispensables, mais non urgentes, ne pourront être effectuées par le gérant qu'après approbation de l'assemblée des co-propriétaires.

Article 78.

c) Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque devront être décidés par l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix.

Article 79.

Les co-propriétaires ou occupants s'engagent à donner libre accès par leurs appartements ou autres locaux, pour les réparations et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les co-propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local, soit à un mandataire habitant Knocke ou Le Zoute, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant ou du concierge soit à un de ces derniers, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire, et ce, sous la responsabilité pleine et entière du mandataire.

Au moment du départ, le propriétaire remettra au mandataire ou au gérant, en même temps que la clef, un inventaire - état des lieux, qui devra être établi en double exemplaire et signé par les parties intéressées.

Les co-propriétaires devront supporter, sans indemnité, les réparations et les travaux aux choses communes effectuées d'après les règles qui précèdent.

Section XIV - Risques civils et assurances

Article 80.

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers, ou encore vis-à-vis des voisins, sera imputable au point de vue des risques civils à tous les co-propriétaires, au prorata du nombre de tantièmes leur appartenant, en cas de poursuites en dommages et intérêts.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel ou lui imputable.

Article 81.

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

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires et notamment il acquittera les primes.

Les primes, ainsi que tous frais et accessoires, seront répartis entre tous les co-propriétaires dans les proportions de leurs parts respectives dans les charges communes.

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

Ils continueront toutes polices d'assurances en cours, en paieront les primes et feront faire tous avenants.

Article 82.

Chacun des co-propriétaires pourra obtenir un exemplaire de la police.

Article 83.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires ou occupant ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des co-propriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 84.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée et 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 sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra être demandée.

Article 85.

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 84 ci-dessus, l'utilisation des indemnités allouées par la Compagnie d'assurances 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 co-propriétaires en proportion de leurs parts dans les choses communes, 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 co-propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'immeuble devra être reconstruit en tous cas et au plus tard aussitôt que les co-propriétaires auront touché les indemnités leur revenant.

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

Les co-propriétaires qui ne désireraient pas reconstruire seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de cette demande, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande tous les droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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 faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour le départager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Les frais d'expertise seront supportés par le ou les concessionnaires.

Le prix sera payé: un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec l'intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'autorisation de reconstruire n'était pas accordée, une assemblée générale extra-ordinaire se réunirait pour en délibérer conformément à l'article 29 du présent règlement.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les co-proprétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 6 du présent règlement.

Article 86.

a) Si les embellissements ont été effectués par les co-proprétaires à leur co-propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les co-proprétaires 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 co-proprétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposerait en toute liberté.

Article 87.

Chaque co-proprétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une Compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le gaz, tout ce qui concerne son mobilier, ses risques locatifs et recours des voisins.

Article 88.

Une assurance sera également contractée par tous les co-proprétaires par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un co-proprétaire ou occupant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers quelconque étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance "gens de maison" sera également contractée par les soins du gérant à concurrence d'un montant à déterminer par l'assemblée générale pour couvrir tout accident ou sinistre pouvant advenir au concierge ou à un préposé, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Chacun des co-propriétaires pourra obtenir, à ses frais, un exemplaire de chacune des polices d'assurance.

Les primes de ces assurances, ainsi que tous frais et accessoires, seront répartis entre les co-propriétaires conformément à leurs droits dans les parties communes.

Chapitre VI - Dispositions générales.

Article 89.

Les acheteurs reconnaissent avoir pris connaissance de toutes les clauses du présent cahier des charges et règlement général de co-propriété, qu'ils déclarent accepter sans réserve aucune et auxquelles ils s'engagent à se conformer strictement, ce document faisant la loi des parties. Cet engagement vaut tant pour les acquéreurs eux-mêmes que pour leurs ayants droit ou ayants cause, à quelque titre que ce soit.

Les parties entendent se conformer entièrement au droit commun et aux usages en la matière pour les points non prévus au présent document.

Les difficultés qui pourraient naître entre les co-propriétaires ou entre ceux-ci et le gérant, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée générale convoquée à cet effet et l'autre par le ou les co-propriétaires soulevant la contestation. Un tiers arbitre pourra être désigné par les deux arbitres à partager éventuellement; à défaut d'accord entre eux quant à ce choix, le tiers arbitre sera désigné par le président de la juridiction compétente.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le cahier des charges et règlement général de co-propriété présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes de Me Pierre Van Halteren, Notaire de Résidence à Bruxelles, 30 rue de l'Association, chargé de la passation des actes de vente.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Le présent cahier des charges et règlement général de co-propriété est obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce document devra, ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention

que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de co-propriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être co-propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Aucune vente ne peut être valablement faite si, préalablement, le vendeur n'a réglé les dettes qu'il pouvait avoir envers la collectivité, soit pour réparations à l'immeuble, soit pour dépenses d'entretien.

Les co-propriétaires sont autorisés expressément à poursuivre la nullité de toute vente faite en fraude de leurs droits et créances. A cet effet, Messieurs les Notaires sont invités à s'enquérir auprès du gérant de la situation exacte de la co-propriété avant de passer acte de cession immobilière.

En cas de vente ou de donation ou bien le cédant sera tenu de faire connaître aussitôt par lettre au gérant l'identité du nouveau co-propriétaire, ce sous peine d'une indemnité (du nouveau co-propriétaire) contractuelle de mille francs. En cas d'inaccomplissement de cet engagement dans un délai de quinze jour à dater de la cession, le gérant devra exercer les droits de la collectivité des co-propriétaires pour lesquels aucune mutation ne peut rester occulte.

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées, toute action utile quelconque pourra être intentée au nom des co-propriétaires par le gérant préalablement et spécialement autorisé.

Si le fauteur de trouble est un locataire, celui-ci ne peut être mis personnellement en cause par les autres co-propriétaires, l'action devant être dirigée contre le co-propriétaire bailleur sans préjudice au recours de ce dernier contre son locataire, s'il y a lieu.

Tant pour l'exécution du présent cahier des charges et règlement général de co-propriété que pour toute convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties intéressées déclarent faire élection de domicile attributif de juridiction, à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Fait à Bruxelles, le 11 juillet 1950.

Sablon

lift 1 = tellen van duizendsten op vandaag zonder de kelders en zonder die appartementen en kamers die de lift kunnen gebruiken

alg. 2 : voorstel aanpassing kamers kelder en derde verdieping duizendsten met voorstel aanpassing

lift 2 voorstel liftkosten na aanpassing

	algem	lift 1	algem2	lift2
A.1-10	647	0	647	0
A.2	215	0	215	0
A.3	345	0	345	0
A.4	295	0	295	0
A.5	339	0	$290+55 \times 4=510$	0
A.6	408	0	408	0
A.7	459	0	$434+26 \times 4=538$	0
A.8	490	0	490	0
A.9	552	0	552	0
A.11	384	370	384	370
A.12	331	306	331	306
A.13	235	235	235	235
A.14	338	321	338	321
A.15	421	407	$406+64=470$	$392+64=456$
A.16a	299	285	299	299
A.16b	81	81	81	81
A.17	412	0	412	0
A.18	264	0	264	0
A.19	395	12	$383+52=435$	$0+52=52$
A.21	358	358	358	358
A.22	313	299	313	299
A.23	302	302	302	302
A.24	341	341	$326+44=370$	$326+44=370$
A.25	323	323	323	323
A.26	362	362	362	362
A.27	429	0	429	0
A.28	285	0	285	0
A.29A	85	63	$336+22=358$	336
A.29B	15	15	$60 + 0$	60
A.30	5	5	$64 + 0$	64
A.32/33	83	83	$288+32=320$	320
A.34A	76	48	$240+28=268$	240
A.34B	64	35	$140+29=169$	140
	9.951	4.251	11.230	5.434