

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Relatif à l'immeuble situé à Woluwe Saint Lambert

Angle des avenues de Broqueville et du Roi Chevalier
appartenant à M. Maurice Cornille Lecomte, directeur Commercial
et son épouse Mme. Rachel Marie Ursule Biard, sans profession, de
meurant ensemble à Schoerbeek Avenue Eugène Demolder 84.

Chapitre I

Exposé Général

Art.1- Faisant application de la faculté prévue par l'article 664 du Code Civil, ayant pour objet le règlement du mode de réparation et reconstructions de l'immeuble sis à Woluwe Saint Lambert, à l'angle des avenues de Broqueville et du Roi Chevalier, les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Art.2- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit, un règlement 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 sont point soumises à la transcription.

Art.3- Le statut réel de l'immeuble et le règlement intérieur forment le règlement général de copropriété.

Chapitre II

Statut de l'immeuble

Section I: Copropriété indivise et propriété privative.

Art.4- Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain ~~déclareront~~ se céder les

une aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à: 1° L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2° Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun moyennant la cession, corrélatrice des droits des autres, les droits de chacun étant pour l'enregistrement évalués à ¹⁰ francs.

Art. 5- En vertu de la cession dont il est ci-dessus, l'immeuble comportera des parties communes, dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Art. 6- La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisé en 1.000 parts.

Chaque appartement et chaque garage représentera un certain nombre de parts ainsi qu'il est indiqué ci-après; chaque part emportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

L'appartement A du premier étage correspondra à					68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	"	second	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	"	troisième	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	"	quatrième	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	"	cinquième	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	"	sixième	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
Le garage n°1 correspondra à					8/1.000
"	"	n°2	"	"	8/1.000
"	"	n°3	"	"	8/1.000
"	"	n°4	"	"	8/1.000
"	"	n°5	"	"	6/1.000

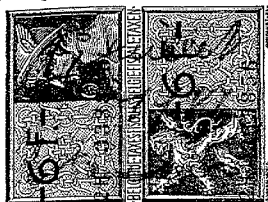
Le garage n° 6 correspondra à
" " " 7 " "

7/1.000
7/1.000

Il est formellement stipulé, que quelles que soient les transformations ou améliorations qui seraient faites dans une partie commune quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes de propriété telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité absolue des copropriétaires.

Art. 7 Les choses communes de l'immeuble comprendront:

Le sol des bâtiments et de la cour et de la zone de non batisse à front des avenues; les fondations, les égouts, les trottoirs, les gros murs de façades, des pignons et de refend, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades (mais non les garde corps des balcons et les volets), la toiture (à l'exception cependant des parties vitrées des lucarnes, dont l'entretien restera à charge du propriétaire de la place à laquelle appartient la lucarne); les escaliers, couloirs et dégagements du sous-sol; la cave du transformateur de l'électricité y compris le transformateur et toute l'installation que comprend cette cave (sauf le compteur général, lequel est propriété de la compagnie exploitante); le monte charge, la cave des compteurs à gaz (non compris les compteurs ni les tuyauteries que cette cave contient et qui sont propriétés de la compagnie exploitante); la cave du chauffage central y compris les chaudières qu'elle contient; la cave à charbon pour chauffage central, les trois réduits des arrivées des trémies pour déchets ménagés; les réduits à usage de la concierge; l'abris avec ses dépendances et ses dégagements; au septième étage les dégagements, les réduits à usage de la concierge, le réduit commun avec déversoir et prise d'eau communale, le w.c. commun, l'accès vers la toiture et la cabine des installations des machines de l'ascenseur; la construction complète de cette cabine; les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées; au rez de chaussée: l'entrée, le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, l'habitation réservée à la concierge y compris la loge, l'entrée carrossable, le réduit, la citerne, et la pompe; la cage de l'escalier et paliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur lui-même; les trémies pour déchets ménagers; les gaines d'aération, non compris les chassis situés dans les dites gaines.



Les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité pour autant cependant que ces tuyaux alimentent ou déchargent des parties communes de l'immeuble; les tuyaux montant du chauffage central jusque et y compris les vannes placées au septième étage pour desservir chaque appartement; les colonnes montantes et de descentes du chauffage central alimentant des parties communes de l'immeuble; et enfin, plus généralement tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent contrat.

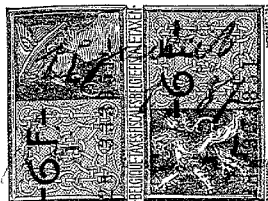
Art. 8- La propriété indivise des choses communes, établie par les présentes, résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé; de même les choses communes ne pourront être aliénées, si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

L'hypothèque établie sur le bien d'un copropriétaire, à titre privatif grève par le fait même les parties communes indivises qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article, sont réciproques de la part d'un quelconque des propriétaires vis à vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis à vis du premier et de tous les autres, en conséquence en cas de contravention, il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non contrevenants, une indemnité égale au 1/10 de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence également, dans le cas d'expropriation forcée, par voie parée ou autre, d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

Art. 9- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment; le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou logement, les fenêtres sur rues et sur cours avec leurs volets et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, d'eau, gaz et électricité



jusqu'aux compteurs privés du dit appartement, les installations sanitaires des water-closet et de la salle de bain, l'évier, les placards armoires, les chassis des toitures pour la chambre du septième étage, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements.

Les caves privées à charbon et à provisions allouées à chacun, les chambres de mansardes, sont propriétés privées.

Art. I0-

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

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, chambre du dernier étage, et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires.

Art. II-

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, désigné par l'assemblée générale des propriétaires. Les honoraires de cet architecte seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

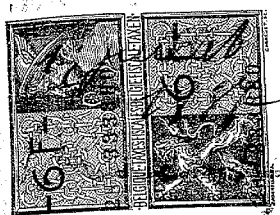
Art. I2-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde corps des balcons, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Art. I3-

Il est interdit aux propriétaires d'appartements de faire, en ce qui concerne leur appartement, aucune modification au gros oeuvre de l'immeuble, tels que murs, pans de fer ou plancher.



Art. 14-

Chaque propriétaire de deux appartements contigus peut pratiquer dans le mur mitoyen entre les deux appartements, des ouvertures pour les faire communiquer, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. Toutes les dégradations qui auraient été faites aux parties communes de l'immeuble du chef de ces travaux incombent en totalité au propriétaire les ayant provoquées.

La même faculté est réservée à deux propriétaires respectifs d'appartements contigus, et dans les mêmes conditions, supportant par moitié chacun les dégradations éventuelles aux choses communes du fait des travaux.

Section II - Service et administration de l'immeuble.

Art. 15-

L'immeuble sera pourvu d'un concierge.

Art. 16-

Il peut être fait appel, par l'assemblée générale des propriétaires, aux services d'un gérant chargé notamment de la surveillance générale de l'immeuble, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et de l'exécution des décisions prises en assemblées générales des propriétaires. S'il n'est pas institué de gérant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé; en cas de non acceptation, les fonctions sont attribuées au propriétaire qui suit avec le plus grand nombre de millièmes.

Art. 17-

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

Art. 18-

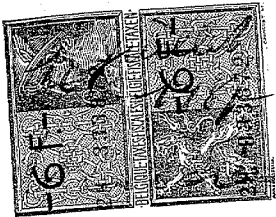
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Ces conditions remplies, elle oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non.

Art. 19-

L'assemblée générale se tient chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu désignés par le gérant s'il en existe un, sinon par le propriétaire qui en fait fonction.

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement



par le gérant ou le propriétaire en faisant fonction lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble plus de 250/1.000 de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Art. 20- Les convocations sont faites 10 jours au moins et 15 jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise par le concierge contre état émargé par les copropriétaires. Le délai est obligatoirement réduit à 8 jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art. 21- L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque

Art. 22- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble quel que soit le nombre de leurs millièmes.

Un copropriétaire peut se faire représenter soit par un autre copropriétaire ou par toute personne dument mandatée par lui. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets que le mandat déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant et le représentant n'aura pas droit aux votes qui seraient émis au cours de l'assemblée. Cependant, en cas de discussion entre les copropriétaires et le mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu jusqu'à complément du mandat.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeure que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit par un usufruitier ou des nu propriétaires qui tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art. 23- L'assemblée générale désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président, son vice-président, et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

La présidence est dévolue pour ces désignations au propriétaire du plus grand nombre de millièmes, et, en cas d'égalité au plus âgé.

Art. 24- Le bureau est composé du président ou du vice-président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée, et, à défaut des deux propriétaires du plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui, sauf désignation contraire, sera le gérant, dans le cas où celui-ci n'est pas le copropriétaire appelé à la présidence.

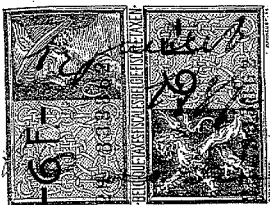
Art. 25- Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président.

Art. 26- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée par le présent statut, ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à 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 œuvre, ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessiteront l'unanimité absolue des voix.

Art. 27- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la propriété.

Art. 28- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires d'appartements représentant ensemble plus de la moitié des millièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le



nombre des copropriétaires présents, et le nombre des millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Art. 29- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée ordinaire de décembre.

Art. 30- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les assesseurs. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

Section III.- Répartition des charges et des recettes communes.

A- Entretien-Consommations.

Art. 31- Les consommations individuelles de gaz et de l'eau communale se paient par chaque propriétaire directement aux administrations intéressées, chaque appartement ayant des compteurs distincts.

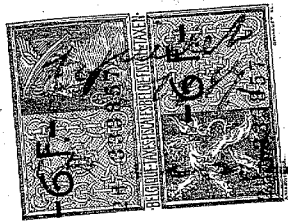
La consommation individuelle du courant électrique sera payée par chaque propriétaire au gérant de l'immeuble suivant les indications du compteur de chaque appartement et au taux de l'index indiqué par la société exploitante.

La consommation d'eau de la concierge, tant pour ses besoins propres que pour l'entretien des communs ainsi que des services du 7^{me} étage (w.c. et déversoir) rentre dans les charges communes, de même que le gaz utilisé par la concierge.

La consommation du courant électrique pour la concierge et les services d'éclairage des parties communes et à l'usage de l'ascenseur, rentre également dans les charges communes.

Art. 32- Toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant la quotité de chacun, fixée à l'article 35 ci-après.

Art. 33-



Ces charges comprendront notamment le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant, l'achat de charbon pour le chauffage central, l'entretien et le fonctionnement du calorifère, l'entretien d'un tapis d'escalier, le chauffage, le gaz, l'électricité pour le service du concierge, la rétribution éventuelle du gérant, les honoraires de l'architecte prévu à l'article 83 et le salaire du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des poubelles de la maison et les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, la consommation d'eau pour l'immeuble. L'entretien, les réparations et le fonctionnement de l'ascenseur, l'éclairage et l'entretien de la cage de l'escalier, l'entretien du jardin à rue, et d'une façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Art. 34-

Le balayage et l'entretien des trottoirs, de la zone de recul, de l'allée cochère et de la cour, seront considérés comme rentrant dans les charges communes.

Art. 35-

Les charges communes se répartissent suivant les proportions suivantes:

Appartement	A	du premier étage	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000
"	A	" second "	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000
"	A	" troisième "	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000
"	A	" quatrième "	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000
"	A	" cinquième "	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000
"	A	" sixième "	68/1.000
"	B	" " "	43/1.000
"	C	" " "	47/1.000



Le garage n° 1	7 1/2/1.000
" " " 2	7 1/2/1.000
" " " 3	7 1/2/1.000
" " " 4	7 1/2/1.000
" " " 5	7 / 1.000
" " " 6	7 1/2/1.000
" " " 7	7 1/2/1.000

Art.36- Les frais et éventuellement le déficit du téléphone commun se répartissent, à parts égales, entre les propriétaires des appartements non reliés directement au réseau général.

L'excédent éventuel sera réparti entre les dits propriétaires, également à parts égales.

B.- Impôts

Art.37- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de leurs millièmes de l'immeuble (article 6)

C.- Responsabilité Civile

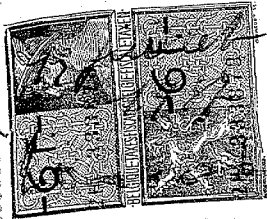
Art.38- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Art.39- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel il devra supporter seul cette augmentation.

D.- Recettes.

Art.40- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part dans l'immeuble.

Section IV- Réparations



Art. 41- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories: a) réparations urgentes, b) réparations indispensables mais non urgentes, c) réparations et travaux non indispensables.

Art. 42-a) Réparations urgentes- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Art. 43- b) Réparations indispensables mais non urgentes. Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance, s'il en existe un, ou à défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Art. 44- c) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins 25% de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les $\frac{3}{4}$ des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Art. 45- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, par leurs garages ou par leurs caves ou leurs chambres au septième étage, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du 1er juillet au 31 septembre.

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

Section V- Assurance

A- Immeubles

Art. 46- L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, dépendances incluses, sera souscrite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes contre charges communes remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

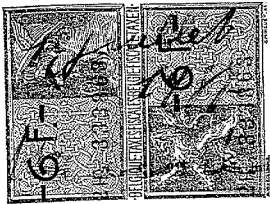
Art. 47- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art. 48- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 49- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 50- 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.



b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement. Dans ce cas particulier l'assemblée devra être composée des copropriétaires possédant ou représentant les $\frac{3}{4}$ des quotités de l'immeuble, et les délibérations pour être valables, devront être prises à la majorité des trois quarts des parts présentes.

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

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

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes, tel en général qu'il est déterminé plus haut.

B- Dérégations

Art. 51- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime.

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

Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

C- Accidents.

Art. 52- Une assurance sera également contractée pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre tous accidents quelconques, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Le montant de cette assurance sera réglé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées dans la proportion de la quote part de chacun dans les charges communes (Art. 35)

Chapitre III

Règlement d'ordre intérieur

Art. 53- Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des parts.

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 règlement lui-même et les modifications

Section I- Entretien

Art.54-

Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance de l'architecte ou à défaut par le gérant.



Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que la maison 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.

Art.55-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas, au moins une fois l'an. Ils devront justifier au gérant.

Section II- Aspect

Art.56-

Les copropriétaires ou leurs ayant droit ne pourront déposer aucun objet sur les seuils des fenêtres et sur les balcons en façade vers rue, ni mettre enseignes, réclames, linges ou autres objets, en un mot, rien de ce qui pourrait nuire à l'aspect de l'immeuble.

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

Le séchage du linge est interdit à l'extérieur des fenêtres sur la cour.

Section III- Ordre intérieur

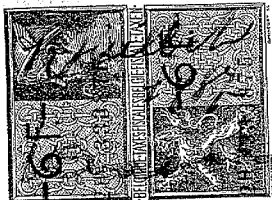
Art.57-

Les copropriétaires ou leurs ayant droit ne pourront scier, fendre ou casser du bois si ce n'est dans leur cave.

Le bois, le charbon, et autres matières du même genre devront être montés avant onze heures du matin.

Art.58-

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, les escaliers et couloirs, doivent toujours être maintenus libres et en tout temps;



pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Les propriétaires ne pourront rien déposer dans cours et sur les terrasses pouvant répandre des odeurs.

Aucun propriétaire ne pourra mettre obstacle à que le battage des tapis se fasse aux différents étages, sur les terrasses de la façade postérieure seulement; le battage de tapis sur les dites terrasses ne sera toléré que jusqu'à 9 heures du matin.

Art. 59-

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

Art. 60-

Les occupants pourront faire le battage de tapis dans la cour, ou d'autres nettoyages occasionnels, et ce avant 12 heures, mais ils ne pourront y faire ni lessive, ni étendage.

Art. 61-

Les copropriétaires ou leurs ayant droit ne peuvent détenir d'autres animaux que des chiens, chats et oiseaux domestiques, pour autant cependant, qu'ils soient ni bruyants ni gênants pour les autres occupants de l'immeuble.

Art. 62-

Les indications aux boîtes aux lettres, sonnerie et entrées des appartements sont uniquement faites par l'emploi des encadrements à ce réservés.

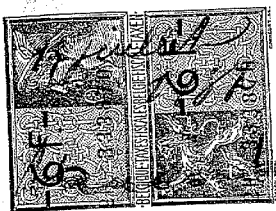
Art. 63-

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malsodantes.

Section IV- Moralité et tranquillité.

Art. 64-

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayant droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble à aucun moment troublé par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service.



Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine, ou outil de quelque genre que ce soit qui serait 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.

Art. 65-

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, et qu'ils s'obligeront d'exécuter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des faits qui leurs seraient reprochés.

Art. 66-

Il ne pourra jamais être loué de chambre ou appartement garni.

Les chambres du dernier étage ne pourront être louées ou vendues qu'aux personnes propriétaires ou locataires des appartements, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Art. 67-

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

Section V- Usage du chauffage central.

Art. 68-

L'utilisation du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires; toutefois cette obligation peut être suspendue par une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix dont il est question à l'article 6.

Section VI- Usage de l'ascenseur.

Art. 69-

L'usage de l'ascenseur se fera conformément aux indications d'un règlement apposé dans le dit ascenseur.

Art.70- Les usagers de l'ascenseur devront s'assurer, en le quittant, que les portes sont bien fermées.

Art.71- Les domestiques et fournisseurs ne pourront se servir de l'ascenseur pour la descente, sauf les domestiques accompagnant leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Art.72- L'ascenseur est à l'usage de tous les occupants de l'immeuble à l'exclusion du transport des marchandises, mobiliers, malles et tous objets encombrants.

Section VII- Destination des locaux

Art.73- Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque; aucun local ne pourra être affecté à des bureaux d'officiers publics ou ministériels.

L'assemblée générale pourra autoriser l'exercice de certaines professions, telle celle d'avocat, médecin (à l'exception de médecin spécialiste de maladies vénériennes) ou contagieuses et de médecin radiographe et dentistes), architectes, agent d'assurances et autres professions de ce genre, par décision prise à la majorité des $\frac{2}{3}$ des quotités dont il est question à l'article 6.

Art.74- Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons sur la porte ou sur les murs extérieurs de la maison ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs, seule la plaque de chaque propriétaire ou occupant sera autorisée; les plaques seront aux dimensions déterminées par l'assemblée générale et placées aux endroits indiqués par elle.

Art.75- Les propriétaires des boxes ne pourront affecter ceux-ci à un usage commercial quelconque ni pour dépôt de marchandises.

Les boxes serviront uniquement de garage pour automobiles, motocyclettes ou bicyclettes. Les boxes ne contiendront jamais d'autre essence que celle contenue dans le réservoir de la voiture.

Section VIII-

Concierger

Art.76-

Le concierge sera choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera engagé et payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite 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.

Art.77-

Son service consistera notamment: 1° à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de la maison; les escaliers, les cours, les trottoirs, les rigoles, le water-closet et réduits du dernier étage, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers; 2° à remettre le courrier et les menus paquets qui lui seront confiés, 3° à fermer la porte d'entrée de l'immeuble à 10 heures du soir, 4° à exercer sur le dernier étage une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue et des mœurs, 5° à faire visiter les appartements et autres locaux occupés ou non en vue de la location, 6° il aura la surveillance et l'entretien du calorifère et du téléphone installé dans la loge, 7° recevoir les communications téléphoniques des et pour les occupants de l'immeuble, 8° veiller à l'évacuation régulière et rapide du contenu des poubelles, 9° il sera dépositaire des clefs des robinets et colonnes montantes des parties communes, afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les eaux en cas de gelée; 10° il sera également détenteur des clefs des locaux communs

Art.78-

Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus; à cet effet dans le plan ci-annexé, mais sans qu'il puisse se servir pour son usage personnel de la loge et des locaux communs.

Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant et avisera celui-ci dès qu'il aura constaté une défectuosité quelconque.

Son salaire sera compté parmi les choses communes incombant aux copropriétaires.

Le concierge n'acceptera de rendre service aux



occupants de l'immeuble que pour autant que le service demandé n'interrompe pas sa présence dans l'immeuble ou sa vigilance indispensable à son service.

Art.79-

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

Section IX- Gérance

Art.80-

L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

Art.81-

Il y aura un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit aux statuts de celui-ci.

Ce gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Art.82-

Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et objets affectés à des usages ou services communs et notamment de surveiller le concierge, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit?

Art.83-

Si l'assemblée générale n'y a pourvu le gérant désignera un architecte attitré de l'immeuble.

Art.84-

Le gérant veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du calorifère, qui pourra être allumé le premier octobre et éteint le premier mai.

Art. 85- Le gérant instruit les constatations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis des tiers et administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Art. 86- Tous les trimestres, le gérant informe tous les copropriétaires du montant à devoir lui verser pour couvrir les dépenses communes. Les copropriétaires liquident ce compte endéans la quinzaine.

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Art. 87- L'assemblée générale des copropriétaires, convoquée à cet effet, peut amplifier ou modifier le règlement d'ordre intérieur à la majorité des 2/3 des quotités indiquées à l'article 6, sauf pour les objets où une autre majorité est requise.

Chapitre IV

Dispositions Générales

A titre transitoire, il est ~~convenu entre parties~~ que le gérant de l'immeuble et le président de l'assemblée générale seront, pour un terme d'un an, les personnes désignées par Monsieur Maurice Laconte, soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux. Lorsque le gérant ou le président sera désigné en dehors des copropriétaires, il n'aura pas de voix délibérative. Monsieur Laconte pourra néanmoins mettre fin à ce régime à tout moment et par sa seule volonté, moyennant préavis de trois mois.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement intérieur seront soumises à l'arbitrage du président du conseil d'Administration de l'Union des Géomètres - Experts de Bruxelles, ou de la personne qu'il déléguera à cet effet ou, à son défaut, à un arbitre que désignera le président du Tribunal de Première

*Supplément
reçu approuvé.
A. G.
E. P. - H. 1*

Instance de Bruxelles.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé aux minutes de Maître Bombeak, notaire chargé de la rédaction des contrats de vente. Il en sera reproduit des exemplaires qui seront remis en mains de chacun des copropriétaires, aux prix de vingt francs.

Le coût de ces exemplaires entrera en compte des recettes et des dépenses communes.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble. Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attribué de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble (logement concierge).

Joint à l'acte de base établi en date du 18 juillet

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 1937.

Lu et approuvé

Lu et approuvé
E. de Lacoste

Paraphé ne valant

M. H. Borreleud

Enregistré à Bruxelles A.C.M. le 22 JUIL 1937

vol. 136^{er} 21 c. 5

Reçu quinze francs.

Le Receveur

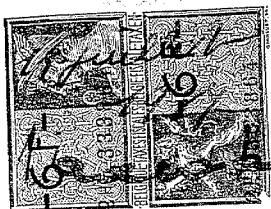
Caen



approuvé la se-
ne de quatorze
vols nuls.

M

E. de L. y.



Clauses et conditions

Régissant le contrat d'entreprise

1°) Le contrat d'entreprise est traité sur la base du forfait absolu dans le sens de l'article 1793 du Code Civil.

Le prix de l'entreprise est donc invariable, quelles que soient les dépenses que le vendeur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage, et ce conformément aux clauses et conditions du contrat d'entreprise, de la description des travaux et des plans.

L'entreprise ne perdra pas le caractère du forfait absolu, si pendant la durée de l'exécution du contrat, à la demande de l'acquéreur d'un appartement il est apporté des modifications dans la partie privative de celui-ci; il en sera de même si l'assemblée générale des copropriétaires, compétente pour traiter les questions relatives aux parties communes, désire, durant l'exécution du contrat, apporter des modifications aux parties communes. Dans les deux cas, les acquéreurs devront s'entendre avec l'entrepreneur sur l'objet des modifications et sur leur coût sans intervention du vendeur, mais avec l'approbation de l'architecte.

Vu le caractère de l'entreprise, dont l'exécution intéresse tous les copropriétaires, il n'y pourra en aucune façon être procédé à la résiliation du forfait absolu dans le sens indiqué ci-dessus.

Les modifications ne peuvent s'exécuter que si celles-ci ne nuisent pas ou ne portent pas préjudice à la solidité de l'immeuble.

2°) Les travaux devront être terminés le 31 mars 1938. Les modifications apportées dans la partie privative d'un appartement prolongent le délai d'achèvement proportionnellement à leur importance et à la difficulté pour le constructeur de les exécuter. Ces modifications ne seront pas couvertes ni de la garantie du vendeur ni de sa responsabilité.

Les modifications ne sont pas sujet à réception et ne pourront retarder les réceptions provisoire et définitive ni de l'appartement ni des parties communes.

3°) En cas de force majeure ou cas fortuit, parmi lesquels la grève, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, gelées ou autres événements indépendants de la volonté des entrepreneurs, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

4°) Les paiements devront se faire suivant les conventions fixées.

Aucun propriétaire ne pourra retarder, dans aucun cas, un paiement à faire, car il s'agit en l'occurrence, non pas seulement de l'intérêt particulier, mais de l'intérêt de tous les copropriétaires de l'immeuble.

En cas de non-paiement, après une mise en demeure par lettre recommandée, le vendeur serait en droit de faire suspendre les travaux de l'appartement du défaillant, sans préjudice aux mesures de poursuites et d'exécution. S'il y a des suppléments réclamés par les entrepreneurs pour la reprise des travaux, le défaillant les supportera.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement pourra être retardé d'un délai égal au nombre de jours de retard apporté au paiement.

5°) En cas de retard dans les délais fixés pour l'achèvement des travaux, le propriétaire de l'appartement sera en droit de réclamer, si l'appartement n'est pas habitable, à titre de dédommagement, l'intérêt de 6 % sur la somme déjà versée, ces intérêts courrent à partir du jour de la mise en demeure par exploit d'huissier jusqu'au jour où les travaux seront achevés. Il ne sera pas dû de dédommagement si le propriétaire a pris possession de la partie privative de l'appartement.

6°) La réception provisoire de l'appartement sera faite sitôt la pose des menuiseries et du parquet achevé.

La prise de possession de l'appartement équivaut à réception.

Répertoire n° 1260
Date : le 10-09-2003
Vente
Modification des statuts
Transcr. BXL. 5

LR

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
" RESIDENCE L'OASIS "
ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de
Broqueville, 169
statuts originaires transcrits au premier bureau de
hypothèques à Bruxelles, le 6 août 1937,
volume 2162 numéro 1

VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE
MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

premier
rôle

L'an deux mil trois.

Le dix septembre.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, **Lorette ROUSSEAU**, Notaire associé, membre
de la société civile à forme de société privée à
responsabilité limitée dénommée « Pierre Van den Eynde &
Lorette Rousseau, Notaires associés », ayant son siège à
Saint-Josse-ten-Noode, inscrite au registre des sociétés
civiles de Bruxelles, sous le numéro 4466.

A COMPARU :

L'association des copropriétaires « **RESIDENCE
L'OASIS** » ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de
Broqueville, 169, dont l'acte de base et le règlement de
copropriété ont été transcrits au premier bureau des
hypothèques à Bruxelles, le six août mil neuf cent trente-
sept, volume 2162, numéro 1.

Ici représentée par son syndic, la société privée à
responsabilité limitée « Cabinet CARLIER », ayant son siège
social à Uccle, avenue Château de Walzin, 10a/36.

Nommée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée
générale tenue le vingt-trois octobre deux mil deux, dont
un extrait restera ci-annexé.

- vote par tous à 4. - - -
- modification du règlement de copropriété

Ici représentée par son gérant, Monsieur Jacques CARLIER, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, rue de la Chenaie, 52.

- ci-après dénommée « le comparant ».

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par le notaire Joseph Bombeeck, ayant résidé à Bruxelles, le quinze juillet mil neuf cent trente-sept, transcrits au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le six août mil neuf cent trente-sept, volume 2162, numéro 1, à la requête de Monsieur LACONTE Maurice Corneille, né à Poperinghe, le treize mai mil huit cent quatre-vingt-quatre, et son épouse, Madame BIARD Rachel Marie, née à Menin, le huit juin mil huit cent nonante-deux, ci-après qualifié "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Un immeuble comprenant différents lots privatifs dénommé « Résidence L'Oasis », érigé sur un terrain sis à l'angle de l'avenue de Broqueville, 169 et de l'avenue du Roi Chevalier, présentant des développements de façade suivant titre respectivement de dix-sept mètres quatre-vingt-un centimètres et dix-sept mètres quatorze centimètres, cadastré section D numéro 117 C 35 pour une contenance de six ares cinquante et un centiares.

3° Il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Aux termes de l'assemblée générale tenue le vingt-trois octobre deux mil deux, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit **l'unanimité** des voix de tous les copropriétaires et adopté par celle-ci.

IDENTITE DES COPROPRIETAIRES

1. a) Madame **COOLS** Monique Jeanne, née à Bruxelles, le sept février mil neuf cent vingt-six, domiciliée à Orléans, Quai de la Madeleine, 10, veuve non remariée de Monsieur LACONTE Paul.

b) Monsieur **LACONTE** Bernard Maurice Marie, né à Orléans (France), le sept décembre mil neuf cent cinquante et un, domicilié à Ligny-le-Ribault (France), Mouillerand.

c) Monsieur **LACONTE** Michel Paul Denis, né à Orléans (France), le vingt-six avril mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à Ligny-le-Ribault, Chemin de Bon Hôtel, la Tuilerie.

d) Madame **LACONTE** Françoise Anne Andrée, née à Orléans (France), le vingt-cinq août mil neuf cent cinquante-sept, domiciliée à Orléans, Quai de la Madeleine, 10.

Propriétaires des appartements :

- 1A au premier étage avec la mansarde numéro 11 aux combles et la cave numéro 1 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

- 1B au premier étage avec la mansarde numéro 16 aux combles et la cave numéro 11 aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

- 1C au premier étage avec la mansarde numéro 14 aux combles et la cave numéro 14 aux sous-sols, outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

- 4A au quatrième étage avec la mansarde numéro 1 aux combles et la cave numéro 9 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

- 4B au quatrième étage avec la mansarde numéro 15 aux combles et la cave numéro 6 aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

et des garages G4 et G7, outre quinze/millièmes (15/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Pour les avoir recueilli dans la succession de Monsieur LACONTE Paul Georges Corneille, né à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent vingt et un, décédé à Funchal (Portugal), le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, les laissant pour uniques héritiers légaux et réservataires.

deuxième
rôle

2. a) Monsieur **LACONTE** Bernard, prénommé ;

b) Monsieur **LACONTE** Michel, prénommé ;

c) Madame **LACONTE** Françoise, prénommée ;

Propriétaires des appartements :

- 5A au cinquième étage et la mansarde numéro 4 aux combles et la cave numéro 18 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

- 5B au cinquième étage et la mansarde numéro 9 aux combles et la cave numéro 8 aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

- 5C au cinquième étage et la mansarde numéro 2 aux combles et la cave numéro 12 aux sous-sols, outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

- 6B au sixième étage et la mansarde numéro 12 aux combles et la cave numéro 10 aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

et du garage G5 outre six/millièmes (6/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Pour les avoir recueilli dans la succession de Madame **LACONTE** Isabelle Elise Françoise Marie Josephe, née à Menin, le vingt-cinq décembre mil neuf cent quatorze, décédée à Bruxelles, le treize novembre mil neuf cent nonante-quatre, aux termes de son testament dicté au notaire Jean Jacobs, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent nonante-trois.

3. Monsieur **COLLIGNON** Didier Jules Léopold Georges, né à Rocourt, le huit mai mil neuf cent soixante-sept, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b2 (numéro national : 670508 027 11), et son épouse, Madame **BENIEST** Isabelle Claire Suzanne Elisabeth, née à Uccle, le trente août mil neuf cent soixante-sept, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b2 (numéro national : 670830 028 50).

Propriétaires des appartements :

- 2A au deuxième étage et la mansarde numéro 6 aux combles et la cave numéro 3 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

- 2B au deuxième étage et la mansarde numéro 8 aux combles et la cave numéro 7 aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble ;

et du garage numéro 4 outre huit/millièmes (8/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par les notaires Yves Dechamps, à Schaerbeek, Guy Sorgeloos et Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent nonante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois juin suivant, volume 9657, numéro 14.

4. Madame **VAN DEPOELE** Sabine Martha Angèle, née à Gent, le quinze mars mil neuf cent soixante-huit, domiciliée à Affligem, Eksterenberg, 51, célibataire (numéro national : 680315 070 56).

Propriétaire de l'appartement 2C au deuxième étage et la mansarde numéro 17 aux combles et la cave numéro 17 aux sous-sols outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire Ingrid Evenepoel, à Ninove, et le notaire Yves Dechamps, à Schaerbeek, le dix juin deux mil deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze juin suivant, sous la référence 051-T-14062002-5663.

5. Madame **DESMET** Katia Françoise Martine Danielle, née à Leuven, le douze mars mil neuf cent septante-six, épouse de Monsieur POLLYN Tom, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b3 (numéro national : 760312 150 40).

Propriétaire de l'appartement 3A au troisième étage et la mansarde numéro 10 aux combles et la cave numéro 2 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble

et du garage numéro 2 outre huit/millièmes (8/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire Guido Bax, à Houthalen-Helchteren, substituant le notaire Jan Homans, à Peer, légalement empêché, à l'intervention du notaire Alain Meunier, à Dalhem, le trois juillet deux mil deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente août suivant, sous la référence 051-T-

30082002-08252.

troisième
rôle

6. Madame **LANGE** Gisela K. M., née à Lüdenscheid (Allemagne), le dix avril mil neuf cent quarante-cinq, domiciliée à Tervuren, avenue Victor Van Espen, 3 (numéro national : 450410 432-47).

Propriétaire de l'appartement 3B au troisième étage et la mansarde numéro 13 aux combles et la cave numéro 5 (erronément d'après titre : cave numéro 1) aux sous-sols, outre quarante-trois/millièmes (43/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par les notaire Herwig Van de Velde et Jean-Paul Lycops, à Bruxelles, le cinq septembre deux mil un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six septembre suivant, sous la référence 051-T-26092001-08694.

7. Monsieur **MILETIC** Miodrag, né à Sokobanja (Yougoslavie), le quinze janvier mil neuf cent quarante-deux, domicilié à Beograd, Sarajevska, 14, et son épouse, Madame **MATANOVIC** Nada, née à Belgrade (Yougoslavie), le trente mars mil neuf cent cinquante, domiciliée à Beograd, Sarajevska, 14.

Propriétaires de l'appartement 3C au troisième étage et la mansarde numéro 5 aux combles et la cave numéro 13 aux sous-sols, outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire Frans Vanherpe, à Molenbeek-Saint-Jean, à l'intervention du notaire Jean-Paul Declairfayt, à Assesse, le vingt-trois juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

8. Monsieur **FEUERHAHN** Martin Paul Otto, né à Berlin-Steglitz (Allemagne), le vingt-sept novembre mil neuf cent quarante-neuf, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b17 (numéro national : 491127 437 53), et son épouse, Madame **LELEU** Edith Marie Christiane, née à Le Quesnoy (France), le quatre janvier mil neuf cent cinquante-trois, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b17 (numéro national : 530104 464 51).

Propriétaires de l'appartement 4C au quatrième étage et la mansarde numéro 3 aux combles et la cave numéro 15 aux sous-sols, outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble

et le garage numéro G6 outre sept/millièmes (7/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

T → Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire Matthieu Derynck, à Bruxelles, et le notaire Bernadette Ingeveld, à Ixelles, le vingt-neuf juillet deux mil deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier août suivant, sous la référence 051-T-01082002-07390.

9. Monsieur **VAN BOXMEER** Jean François Maurice Louis, né à Ixelles, le douze septembre mil neuf cent soixante et un, domicilié à Amsterdam (Pays-Bas), Prinsengracht, 837, et son épouse, Madame **BODART** Donatienne Thérèse Henri Marie Ghislaine, née à Uccle, le deux octobre mil neuf cent soixante-trois, domiciliée à Amsterdam (Pays-Bas), Prinsengracht, 837.

Propriétaires de l'appartement 6A au sixième étage et la mansarde numéro 7 aux combles et la cave numéro 4 aux sous-sols, outre soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble

et le garage numéro G1 outre huit/millièmes (8/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire Jacques Battaille, à Huy, à l'intervention du notaire Jean-Pierre Misson, à Ciney, le neuf octobre deux mille, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit novembre suivant, volume 10912, numéro 3.

quatrième
rôle

T → 10. Madame **LEHE** Alix Laure Yvette, née à Constance (Allemagne), le vingt-sept juillet mil neuf cent cinquante et un, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 169/b15 (numéro national : 510727 382 25), épouse de Monsieur KOO KCOMT Lino.

Propriétaire de l'appartement 6C au sixième étage et la mansarde numéro 18 aux combles et la cave numéro 16 aux sous-sols, outre quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

T → Ainsi que cela résulte de l'acte reçu par le notaire André de Clippele, ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le six décembre mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

TITRE II.- VENTE

L'assemblée générale a décidé, à l'unanimité, de vendre sous la garantie ordinaire de droit et pour franc,

quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à :

Madame **VAN DEPOELE** Sabine Martha Angèle, née à Gent, le quinze mars mil neuf cent soixante-huit, domiciliée à Affligem, Eksterenberg, 51, célibataire (numéro national : 680315 070 56).

Ci-après dénommée « l'acquéreur »

ici présente et qui déclare accepter,

Un local de l'ancienne conciergerie de l'immeuble, situé à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble suivant plan ci-annexé, actuellement partie commune de l'immeuble.

Ce local a une superficie approximative de vingt-cinq mètres carrés.

Il a été décidé de remplacer les quatre parts de copropriété de millièmes en dix millièmes et dès lors d'ajouter un zéro au numérateur et il a été attribué à ce local quatre vingt une quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les copropriétaires ci-avant nommés, ici représentés par le comparant, déclarent être propriétaires dudit bien pour en avoir acquis les quotités indivises en vertu des actes d'achat dont question ci-avant.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

1.- L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement sans garantie pour les vices de construction, apparents ou cachés, par vétusté ou autre cause, ni pour les vices du sol ou du sous-sols, le vendeur déclarant qu'à sa connaissance, il n'existe pas de vices cachés affectant le bien vendu.

Le bien est également transmis avec toutes les servitudes actives et passives, dont il peut être grevé ou avantagé et sans garantie de la contenance du terrain susexprimée, dont le plus ou le moins, fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte à l'acquéreur.

Le vendeur déclare n'avoir personnellement conféré aucun droit réel ou personnel sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, sous réserve cependant de ceux éventuellement repris dans le présent acte.

Les indications cadastrales sont mentionnées au présent acte à titre de simple renseignement.

2.- L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Il supportera à compter de ce jour tous impôts, contributions, taxes et charges généralement quelconques.

3.- Il en a la jouissance à compter de ce jour par la libre disposition.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien est libre d'occupation.

4.- L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurance en cours et en payer les primes à partir des premières à échoir.

5.- Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

CONDITIONS SPECIALES

Les parties ont en outre expressément convenu ce qui suit :

- a) Ce local ne pourra être revendu qu'à des copropriétaires de la résidence L'Oasis.
- b) Les locaux ne pourront être loués séparément ni affectés à des destinations autres que l'annexe du logement de l'acquéreur. Aucun bureau ne pourra y être installé, excepté un bureau privé ne nécessitant aucun accès pour des personnes extérieures à l'immeuble.
- c) Le ou les copropriétaires acquéreurs auront à leur charge la modification et la mise en conformité avec la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre de l'acte de base et du règlement de copropriété.
- d) L'acquéreur devra séparer des communs les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité, faire placer des calorimètres sur les radiateurs. Il devra également transférer les commandes de sonnettes et éclairages des communs à un endroit à convenir avec le syndic. Il devra, par ailleurs, se conformer aux décisions prises par les assemblées antérieures, notamment en ce qui concerne les volets à remplacer.

COPROPRIETE

I. 1.- L'acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions des statuts de copropriété et du règlement d'ordre intérieur susvantis, dont il a connaissance pour en avoir reçu une copie et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses

cinquième
rôle

au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- L'acquéreur est également subrogé dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance le notaire soussigné a demandé le vingt-huit avril deux mil trois à la commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du seize mai suivant, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

« Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.

Le bien est situé dans une zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.

Il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale.

Il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

Tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être

obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui ou pour les transformations qu'il aurait effectuées ou fait effectuer sur le bien.

P R I X

La présente vente a en outre été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,-) que le vendeur reconnaît avoir reçu :

- mille deux cent cinquante euros antérieurement aux présentes ;
- et le solde, soit onze mille deux cent cinquante euros présentement.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.

Conformément à la décision de l'assemblée générale tenue le quinze octobre deux mil un, le prix de vente sera réparti au crédit des copropriétaires dans le fond de réserve.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS

I.- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :

1.- de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes;

2.- des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.

Sur notre interpellation expresse, le vendeur déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, et n'avoir pas, au cours des cinq années précédant le présent

sixième
rôle

010/22.88.85

acte, procédé à la vente d'un bien immobilier visée à l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir eu au cours de cette période la qualité d'assujetti, ni fait partie d'une association de fait ayant eu cette qualité.

II.- Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 001-2491074-93.

III.- Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'aucuns travaux n'ont été effectués dans le bien vendu depuis le premier mai deux mil un et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne devait dont être rédigé.

IV.- Après avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur les conditions à remplir pour bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur nous a déclaré qu'il ne remplissait pas les conditions pour pouvoir bénéficier de cet abattement.

TITRE III.- ACTE DE BASE

Par suite de ladite vente, ainsi que de l'acte de vente du local situé à droite de la porte d'entrée de l'immeuble d'une superficie approximative de vingt-huit mètres carrés qui sera reçu incessamment, l'assemblée a décidé de rendre la conciergerie privative, de lui attribuer cent soixante-huit quotités, soit quatre-vingt une quotités pour ce qui concerne le local présentement vendu et quatre-vingt-sept quotités pour ce qui concerne le local situé à droite de la porte d'entrée, et, en conséquence, de remplacer le dénominateur dix mille par un dénominateur dix mille cent soixante-huit, le numérateur attribué à chacun des lots privatifs demeurant inchangé.

En conséquence, le comparant nous requiert d'acter la nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs comme suit :

REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES **DU COMPLEXE IMMOBILIER**

- local droit de l'ancienne conciergerie : quatre-vingt-un/
dix mille cent soixante huitièmes 81/10.168
- local gauche de l'ancienne conciergerie : quatre-vingt-
sept/dix mille cent soixante huitièmes 87/10.168

septième
rôle

- appartement 1A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 1B : quarante cent trente/ dix mille cent huitièmes 430/10.168
- appartement 1C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- appartement 2A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 2B : quarante cent trente/dix mille cent soixante- huitièmes 430/10.168
- appartement 2C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- appartement 3A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 3B : quatre cent trente/dix mille cent soixante- huitièmes 430/10.168
- appartement 3C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- appartement 4A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 4B : quatre cent trente/dix mille cent soixante- huitièmes 430/10.168
- appartement 4C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- appartement 5A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 5B : quatre cent trente/dix mille cent soixante- huitièmes 430/10.168
- appartement 5C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- appartement 6A : six cent quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 680/10.168
- appartement 7B : quatre cent trente/dix mille cent soixante- huitièmes 430/10.168
- appartement 8C : quatre cent septante/dix mille cent soixante- huitièmes 470/10.168
- le garage G1 : quatre-vingts/dix mille cent soixante- huitièmes 80/10.168
- le garage G2 : quatre-vingts/dix mille cent soixante- huitièmes 80/10.168

- le garage G3 : quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 80/10.168
 - le garage G4 : quatre-vingts/dix mille cent soixante-huitièmes 80/10.168
 - le garage G5 : soixante/dix mille cent soixante-huitièmes 60/10.168
 - le garage G6 : septante/dix mille cent soixante-huitièmes 70/10.168
 - le garage G7 : septante/dix mille cent soixante-huitièmes 70/10.168
- Total : dix mille cent soixante-huit/dix mille cent soixante-huitième 10.168/10.168

TITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le comparant nous requiert également d'acter les modifications suivantes au règlement de copropriété :

Il est ajouté un article dénommé « Destination des locaux de l'ancienne conciergerie ».

« Ces locaux ne pourront être revendus qu'à des copropriétaires de la résidence L'Oasis.

Les locaux ne pourront être loués séparément ni affectés à des destinations autres que l'annexe du logement de l'acquéreur. Aucun bureau ne pourra y être installé, excepté un bureau privé ne nécessitant aucun accès pour des personnes extérieures à l'immeuble. »

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant dans le bien susdécrit et l'acquéreur en son domicile susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi et plus particulièrement au vu du registre national, de leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu du registre national.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le dix août deux mil trois et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré *Ruit* rôle(s) *quinze* renvoi(s) au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-ten-Noode, le *22 - 09* -2003, volume *729*, folio *68*, case *20*.

Reçu : *1.562,50* euros. Le Receveur ai (signé) *D. FETS*

huitième
et dernier
rôle 

Les points a et c seront inscrits dans le compromis de vente et dans l'acte authentique.

7. Sécurité : elle sera réétudiée en fonction de la vente de la conciergerie.

8. L'Assemblée estime que l'entretien des parties communes est mal exécuté. Une firme de nettoyage sera désignée après analyse d'offres, à récolter par le conseil de gérance.

9. Des devis seront rassemblés pour faire placer des boîtes aux lettres conformes à l'extérieur, la plaque avec les sonnettes sera également remplacée afin d'harmoniser les plaquettes nominatives.

Les noms à faire figurer seront communiqués au syndic qui sera seul à faire exécuter les nominettes aux frais des demandeurs. Toute autre plaquette non-harmonisée sera enlevée. Les anciennes boîtes aux lettres subsisteront mais les noms et numéros seront enlevés.

10. Travaux : - Devis à recevoir pour les corniches.

- Volets : ceux-ci doivent être impérativement changés ou enlevés pour le 31/12/2002.

- Portes de garages : des devis seront demandés pour les transformer en portes basculantes avec options de motorisation.

- La porte côté cour de l'entrée carrossable sera enlevée après essai hivernal et mesures de gain en largeur.

11. L'Assemblée marque son accord sur la constitution d'un fonds de réserve, 2.500 euro seront appelés chaque trimestre. En cas d'appel de fonds pour travaux importants et insuffisance de réserve, l'appel sera suspendu pour le trimestre correspondant.

12. L'affichage « A louer » ou « A vendre » devra respecter le format des affiches vendues dans les papeteries à cet effet. Une affiche à l'appartement et une affiche à la porte d'entrée seront tolérées.

Il est demandé de l'aviser de toutes modifications ou mutations de la copropriété, donation, usufruit, vente. La date de la prochaine assemblée des copropriétaires devront lui être communiquée. Tous frais entraînés par l'absence de l'assemblée ayant initié la mutation.

Après la délibération, la séance est levée à 21 h

La prochaine assemblée doit être faite par écrit endéans le mois

ME (SANS ANNEXE)
DE PLAN

Pour la s.p.r.l. Cabinet CARLIER
J. CARLIER,
Administrateur-Gérant

Dépôt vol. ... 286. n° 10300 Transcrit au 5e bureau des hypothèques de Bruxelles
Dépôt : 9,45 le 29.09.2003
Transcr. 163,88 volume n° 051-7-29092003-10300
Inscr. d'office et inscrit d'office
Total : 173,33 Coût Cent septante trois euros
Rét. n° 178
Le Conservateur PAFENOLS E.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Relatif à l'immeuble situé à Woluwe-Saint-Lambert

Angle des avenues de Broqueville et du Roi Chevalier

---.---

CHAPITRE 1

EXPOSE GENERAL

.Article 1.- Faisant application de la faculté prévue par l'article 664 du Code Civil, ayant pour objet le règlement du mode de réparations et reconstructions de l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Lambert, à l'angle des avenues de Broqueville et du Roi Chevalier, les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquences, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droits, à quelques titre que ce soit. Un règlement 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 sont point soumises à la transcription.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement intérieur forment le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION 1 : Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain déclarent se céder les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à : 1°- L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2°- Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun moyennant la cession, corrélatrice des droits des autres, les droits de chacun étant pour l'enregistrement évalués à Francs.

Article 5.- En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Article 6.- La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisé en 1.000 parts.

Chaque appartement et chaque garage représentera un certain nombre de parts ainsi qu'il est indiqué ci-après; chaque part emportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

L'appartement A du premier étage correspondra à					.68/1.000
L'appartement	B	du premier étage	correspondra à		43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	" second	"	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	" troisième	"	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	" quatrième	"	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	" cinquième	"	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
"	A	" sixième	"	"	68/1.000
"	B	"	"	"	43/1.000
"	C	"	"	"	47/1.000
Le garage n°1	correspondra	à			8/1.000
"	"	"°2	à		8/1.000
"	"	"°3	à		8/1.000
"	"	"°4	à		8/1.000
"	"	"°5	à		6/1.000
"	"	"°6	à		7/1.000
"	"	"°7	à		7/1.000

Il est formellement stipulé, que quelles que soient les transformations ou améliorations qui seraient faites dans une partie commune quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes de propriété telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité absolue des copropriétaires.

Article 7.- Les choses communes de l'immeuble comprendront:

Le sol des bâtiments et de la cour et de la zone de non bâtisse à front des avenues ; les fondations, les égouts, les trottoirs, les gros murs de façade (mais non les garde corps des balcons et les volets), la toiture (à l'exception cependant des parties vitrées des lucarnes, dont l'entretien restera à charge du propriétaire de la place à laquelle

appartient la lucarne); les escaliers, couloirs et dégagements du sous-sol; la cave du transformateur de l'électricité y compris le transformateur et toute l'installation que comprend cette cave (sauf le compteur général, lequel est propriété de la compagnie exploitante); le monte charge, la cave des compteurs à gaz (non compris les compteurs ni les tuyauteries que cette cave contient et qui sont propriétés de la compagnie exploitantes); la cave du chauffage central y compris les chaudières qu'elle contient; la cave à charbon pour chauffage central, les trois réduits des arrivées des trémies pour déchets ménagés; les réduits à usage de la concierge; l'abris avec ses dépendances et ses dégagements; au septième étage les dégagements, les réduits à usage de la concierge, le réduit commun avec déversoir et prise d'eau communale, le W.C. commun, l'accès vers la toiture et la cabine des installations des machines de l'ascenseur; la construction complète de cette cabine; les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées; au rez-de-chaussée: l'entrée, le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, l'habitation réservée à la concierge y compris la loge, l'entrée carrossable, le réduit, la citerne, et la pompe; la cage de l'escalier et le palier, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur lui-même; les trémies pour déchets ménagers; les gaines d'aération, non compris les châssis situés dans les dites gaines.

Les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité pour autant cependant que ces tuyaux alimentent ou déchargent des parties communes de l'immeuble; les tuyaux montant du chauffage central jusque et y compris les vannes placées au septième étage pour desservir chaque appartement; les colonnes montantes et de descentes du chauffage central alimentant des parties communes de l'immeuble; et enfin, plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues par les usages non contraires au présent contrat.

Article 8.- La propriété indivise des choses communes établie par les présentes, résultants de la nature même de des choses, le partage ne pourra jamais en être demandé; de même les choses communes ne pourront être aliénées, si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

L'hypothèque établie sur le bien d'un copropriétaire, à titre privatif grève par le fait même les parties communes indivise qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article, sont réciproques de la part d'un quelconque des propriétaires vis-à-vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis-à-vis du premier et de tous les autres, en conséquence en cas de contravention, il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non contrevenants, une indemnité égale au 1/10 de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence également, dans le cas d'expropriation

forcée, par voie parée ou autre, d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

Article 9. - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l' exclusion évidemment des parties communes) et notamment : le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou logement, les fenêtres sur rues et sur cours avec volets et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, d'eau, gaz et électricité jusqu'aux compteurs privés du dit appartement, les installations sanitaires des water-closet et de la salle de bain, l'évier, les placards armoires, les châssis des toitures pour la chambre du septième étage, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements.

Les caves privées à charbon et à provisions allouées à chacun, les chambres de mansarde, sont propriété privées.

Article 10. - Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer des locaux de propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, chambre du dernier étage, et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires.

Article 11. - En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, désigné par l'assemblée générale des propriétaires. Les honoraires de cet architecte seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 12. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des gardes-corps des balcons, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13. - Il est interdit aux propriétaires d'appartements de faire, en ce qui concerne leur appartement, aucune modification au gros oeuvre de l'immeuble, tels que murs, pans de fer ou plancher.

Article 14.- Chaque propriétaire de deux appartements contigus peut pratiquer dans le mur mitoyen entre les deux appartements, des ouvertures pour les faire communiquer, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.
Toutes les dégradations qui auraient été faites aux parties communes de l'immeuble du chef de ces travaux incombent en totalité au propriétaire les ayant provoquées.

La même faculté est réservée à deux propriétaires respectifs d'appartements contigus et dans les mêmes conditions, supportant par moitié chacun les dégradations éventuelles aux choses communes du fait des travaux.

SECTION 11.- Service et administration de l'immeuble.

Article 15.- L'immeuble sera pourvu d'un concierge.

Article 16.- Il peut être fait appel par l'assemblée générale des propriétaires, aux services d'un gérant chargé notamment de la surveillance générale de l'immeuble, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et de l'exécution des décisions prises en assemblées générales des propriétaires. S'il n'est pas institué de gérant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé; en cas de non acceptation, les fonctions sont attribuées au propriétaire qui suit avec le plus grand nombre de millièmes.

Article 17.- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit évidemment des intérêts communs.

Article 18.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Ces conditions remplies, elle oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 19.- L'assemblée générale se tient chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jours, heures et lieu désignés par le gérant s'il en existe un, sinon par le propriétaire qui en fait fonction.

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le gérant ou le propriétaire en faisant fonction lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble plus de 250/1.000 de l'immeuble.
En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article 20.- Les convocations sont faites 10 jours au moins et 15 jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise par le concierge contre état émargé par les copropriétaires. Le délai est obligatoirement réduit à 8 jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Article 21.- L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Article 22.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble quel que soit le nombre de leurs millièmes.

Un copropriétaire peut se faire représenter soit par un autre copropriétaire ou par toute personne dûment mandatée par lui. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets que le mandat déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant et le représentant n'aura pas droit aux votes qui seraient émis au cours de l'assemblée. Cependant, en cas de discussion entre les copropriétaires et le mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu jusqu'à complément du mandat.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause l'égale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait à partager, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables ces derniers représentés comme de droit, soit par un usufruitier ou des nu propriétaires qui tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 23.- L'assemblée générale désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président, son vice-président, et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

La présidence est dévolue pour ces désignations au propriétaire du plus grand nombre de millièmes, et, en cas d'égalité au plus âgé.

Article 24.- Le bureau est composé du président ou du vice président, assisté des deux assesseurs désignés par l'assemblée, et, à défaut des deux propriétaires du plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui, sauf désignation contraire, sera le gérant, dans le cas où celui-ci n'est pas le copropriétaire appelé à la présidence.

Article 25.- Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président.

Article 26.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou, même l'unanimité est exigée par le présent statut, ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité, est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à 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 ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessiteront l'unanimité absolue des voix.

Article 27.- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la propriété.

Article 28.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires d'appartements représentant ensemble plus de la moitié des millièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents, et le nombre des millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Article 29.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée ordinaire de décembre.

Article 30.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les assesseurs. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

SECTION III.- Répartition des charges et des recettes communes.

A.- Entretien - Consommations.

Article 31.- Les consommations individuelles de gaz et de l'eau communale se paient par chaque propriétaire directement aux administrations intéressées, chaque appartement ayant des compteurs distincts.

La consommation individuelle du courant électrique sera payée par chaque propriétaire au gérant de l'immeuble suivant les indications du compteur de chaque appartement et au taux de l'index indiqué par la société exploitante.

La consommation d'eau de la concierge, tant pour ses besoins propres que pour l'entretien des communs ainsi que des services du 7ème étage (W.C. et déversoir) rentre dans les charges communes, de même que le gaz utilisé par le concierge.

La consommation du courant électrique pour le concierge et les services d'éclairage des parties communes et à l'usage de l'ascenseur, rentre également dans les charges communes.

Article 32.- Toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant la quotité de chacun, fixée à l'article 35 ci-après.

Article 33.- Ces charges comprendront notamment le remboursement des primes d'assurances contractées dans

l'intérêt de tous par le gérant, l'achat de charbon pour le chauffage central, l'entretien et le fonctionnement du calorifère, l'entretien d'un tapis d'escalier, le chauffage, le gaz, l'électricité pour le service du concierge la rétribution éventuelle du gérant, les honoraires de l'architecte prévu à l'article 83 et le salaire du concierge les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des poubelles de la maison et les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, la consommation d'eau pour l'immeuble. L'entretien, les réparations et le fonctionnement de l'ascenseur, l'éclairage et l'entretien de la cage de l'escalier, l'entretien du jardin à rue, et d'une façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Article 34.- Le balayage et l'entretien des trottoirs, de la zone de recul, de l'allée cochère et de la cour, seront considérés comme rentrant dans les charges communes.

Article 35.- Les charges communes se répartissent suivant les proportions suivantes:

Appartement A	du premier étage	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000
"	A " second "	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000
"	A " troisième "	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000
"	A " quatrième "	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000
"	A " cinquième "	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000
"	A " sixième "	:	68/1.000
"	B " "	:	43/1.000
"	C " "	:	47/1.000

Le garage	n°1	7 1/2/1.000
"	" n°2	7 1/2/1.000
"	" n°3	7 1/2/1.000
"	" n°4	7 1/2/1.000
"	" n°5	7 -/-/1.000
"	" n°6	7 1/2/1.000
"	" n°7	7 1/2/1.000

Article 36.- Les frais et éventuellement le déficit du téléphone commun se répartiront, à part égales, entre les propriétaires des appartements non reliés directement au réseau général.

L'excédent éventuel sera réparti entre les dite propriétaires, également à parts égales.

B. - Impôts.

Article 37.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts

seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de leurs millièmes de l'immeuble (article 6.).

C.- Responsabilité Civile

Article 38.- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel il devra supporter seul cette augmentation.

D.- Recettes.

Article 40.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part dans l'immeuble.

Section IV - Réparations

Article 41.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :
a)-réparations urgentes
b)- réparations indispensables mais non urgentes,
c)- réparations et travaux non indispensables.

Article 42.- a)- Réparations urgentes - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 43.- b)- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance, s'il en existe un, ou à défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Article 44.- c)- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins 25% de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les $\frac{3}{4}$ des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 45.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, par leurs garages ou par leurs

caves ou chambres au septième étage, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du 1er juillet au 31 septembre.

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

SECTION V - Assurance.

A. - IMMEUBLE .

Article 46.- L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, dépendances incluses, sera souscrite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, soit contre l'incendie, soit contre la foudre l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes contre charges communes remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Article 47.- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Article 48.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 49.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 50.- 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.

b)- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement. Dans ce cas particulier l'assemblée devra composée des copropriétaires possédant ou représentant les 3/4 des quotités de l'immeuble, et les délibérations pour être valables, devront être prises à la majorité des trois quarts des parts présentés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquies

des travaux de reconstructions, le supplément sera, à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

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

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

Le prix sera. Payé : un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction de principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes, tel en général qu'il est déterminé plus haut.

B. - Dérogations.

Article 51.- a)- Si des embellissements ont effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leur frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime.

b) - Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimerait que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaires, à conditions d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaires et ils en disposeront en pleine liberté.

c.- Accidents

Article 52.- Une assurance sera également contractée pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre tout accidents quelconques, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Le montant de cette assurance sera réglé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui seront remboursées dans la proportion de la quote part de chacun dans les charges communes (Art .35)

CHAPITRE III

Règlement d'ordre intérieur.

Article 53.- Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des parts.

Les modifications devront figurer à leur 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 règlement lui-même et les modifications.

SECTION 1 - Entretien.

Article 54.- Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant y compris les châssis, garde corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance de l'architecte ou à défaut par le gérant.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que la maison conserva 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 55.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas, au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - Aspect

Article 56.- Les copropriétaires ou leurs ayants droit ne pourront déposer aucun objet sur le seuil des fenêtres et, sur les balcons en façade vers rue, ni mettre enseignes, réclames, linges ou autres objets, en un mot, rien de ce qui pourrait nuire à l'aspect de l'immeuble.

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

Le séchage du linge est interdit à l'extérieur des fenêtres ou sur la cour.

SECTION III - Ordre intérieur

Article 7.- Les copropriétaires ou leurs ayant-droit ne pourront scier, fendre ou casser du bois si ce n'est dans leur cave.
Le bois, le charbon et autres matières du même genres

devront être montés avant onze heures du matin.

Article 58. - Les parties communes ,notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, les escaliers et couloirs, devront toujours être entretenus libres et en tout temps; il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Les propriétaires ne pourront rien déposer dans les cours et sur les terrasses pouvant répandre des odeurs.

Aucun propriétaires ne pourra mettre obstacle à ce que le battage des tapis se fasse aux différents étages, sur les terrasses de la façade postérieure seulement; le battages de tapis sur les dites terrasses ne sera toléré que jusqu'à 9 heures du matin.

Article 59.- Il De pourra être fait, dans les couloirs, ou sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Article 60.- Les occupants pourront faire le battage de tapis dans la cour ou d'autres nettoyages occasionnels, et ce avant 12 heures, mais ils ne pourront y faire ni lessive, ni étendage.

Article 61.- Les copropriétaires ou leurs ayant-droit ne pourront détenir d'autres animaux que des chiens et chats et oiseaux domestiques, pour autant cependant, qu'ils ne soient ni bruyants ni gênants pour les autres occupants de l'immeuble.

Article 62.- Les indications aux boîtes aux lettres, sonneries et entrées des appartements sont uniquement faites par l'emploi des encadrements à ce réservés.

Article 63.- Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes.

SECTION IV - Moralité et tranquillité.

Article 64.- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayant-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir on bons pères de famille, ils devront veiller à ce que la moralité et tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moments troublé par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

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

Article 65.- Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter

bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, et qu'ils s'obligeront d'exécuter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des faits qui leurs seraient reprochés.

Article 66.- Il ne pourra jamais être loué de chambre appartement garni.

Les chambres du dernier étage ne pourront être louées ou vendues qu'aux personnes propriétaires ou locataires des appartements, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Article 67.- Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de la commune, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

SECTION V - Usage du chauffage central.

Article 68.- L'utilisation du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires; toutefois cette obligation peut être suspendue par une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des quotités dont il est question à l'article 6.

SECTION VI - Usage de l'ascenseur.

Article 69.- L'usage de l'ascenseur se fera conformément aux indications du règlement apposé dans le dit ascenseur.

Article 70.- Les usagers de l'ascenseur devront s'assurer, en le quittant, que les portes sont bien fermées.

Article 71.- Les domestiques et fournisseurs ne pourront se servir de l'ascenseur pour la descente, sauf les domestiques accompagnant leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 72.- L'ascenseur est à l'usage de tous les occupants de l'immeuble à l'exclusion du transport des marchandises, mobiliers, malles et tous objets encombrants.

SECTION VI - Destination des locaux

Article 73.- Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque; aucun local ne pourra être affecté à des bureaux d'officiers publics ou ministériels.

L'assemblée générale pourra autoriser l'exercice de certaines professions, telle celle d'avocat, médecin (à l'exception de médecin spécialiste des maladies vénériennes ou contagieuses et de médecin radiographe et dentistes) architectes, agent d'assurances et autres professions de ce genre, par décision prise à la majorité des 2/3 des quotités dont il est question à l'article 6.

Article 74.- Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte ou sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs, seule la plaque de chaque propriétaire ou occupant sera autorisée; les plaques seront aux dimensions déterminées par l'assemblée générale et placées aux endroits indiqués par elle.

Article 75.- Les propriétaires des box ne pourront affectes ceux-ci a un usage commercial quelconque ni pour dépôt de marchandises.

Les box serviront uniquement de garage pour automobile, motocyclettes ou bicycles. Les box ne détiendront jamais d'autre essence que celle contenue dans le réservoir de la voiture.

SECTION VIII - Concierge.

Article 76.- Le concierge sera choisi par l'assemblée des copropriétaires. Il sera engagé et payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite 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 77.- Son service consistera notamment: 1° à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de la maison ; les escaliers, les cours, les trottoirs, les rigoles, le water-closet et réduits du dernier étage, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers ; 2° - à remettre le courrier et les menus paquets qui lui seront confiés; 3° - à fermer la porte d'entrée de l'immeuble à 10 heures du soir; 4° - à exercer sur le dernier étage une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue et des mœurs; 5° - à faire visiter les appartements et autres locaux occupés ou non en vue de la location; 6° - il y aura la surveillance et l'entretien du calorifère et du téléphone installé dans la loge ; 7° : recevoir les communications téléphoniques des et pour les occupants de l'immeuble; 8° - veiller à l'évacuation régulière et rapide du contenu des poubelles; 9° - il sera dépositaire des clefs des robinets et colonnes montantes des parties communes, afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les eaux en cas de gelée; 10° - il sera également détenteur des clefs des locaux communs.

Article 78.- Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons biens tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet dans le plan c-annexé, mais sans qu'il puisse se servir pour son usage personnel de la loge et des locaux communs.

Il devra se conformer tous les ordres qu'il recevra du gérant et avisera celui-ci dès qu'il aura constaté une défectuosité quelconque.

Son salaire sera compté parmi les choses communes incombant aux copropriétaires.

Le concierge n'acceptera de rendre service aux occupants de l'immeuble que pour autant que le service demandé n'interrompe pas sa présence dans l'immeuble ou la vigilance indispensable à son service.

Article 79.- Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

SECTION IX - Gérance

Article 80.- L'Assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

Article 81.- Il y aura un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit aux statuts de celui-ci.

Ce gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre le secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Article 82.- Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et objets affectés à des usages ou services communs et notamment de surveiller le concierge, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 83.- Si l'assemblée générale n'y a pourvu, le gérant désignera un architecte attitré de l'immeuble.

Article 84.- Le gérant veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du calorifère, qui pourra être allumé le premier octobre et éteint le premier mai.

Article 85.- Le gérant instruit les constatations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis des tiers et administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Article 86.- Tous les trimestres, le gérant informe tous les copropriétaires du montant à devoir lui verser pour couvrir les dépenses communes. Les copropriétaires liquident ce compte endéans la quinzaine.

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Article 87.- L'assemblée générale des copropriétaires, convoquée à cet effet, peut amplifier ou modifier le règlement d'ordre intérieur à la majorité des 2/3 des quotités indiquées à l'article 6, sauf pour les objets ou une autre majorité est requise.

CHAPTIRE IV

Dispositions Générales.

A titre transitoire, il est convenu entre parties que le gérant de l'immeuble et le président de l'assemblée générale seront, pour un terme d'un an, les personnes désignées par Monsieur Maurice Laconte, soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux. Lorsque le gérant ou le président sera désigné en dehors des copropriétaires, il n'aura pas de voix délibératives. Monsieur Laconte pourra néanmoins mettre fin à ce régime à tout moment et par sa seule volonté, moyennant préavis de trois mois.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement intérieur seront soumises à l'arbitrage du président du conseil d'Administration de l'Union des Géomètres-experts de Bruxelles, ou de la personne qu'il délèguera à cet effet ou, à son défaut, à un arbitre que désignera le président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le règlement générale, (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé aux minutes de Maître Bombeek, notaire, chargé de la rédaction des contrats de vente. Il en sera reproduit des exemplaires qui seront remis en mains de chacun des copropriétaires, aux prix de vingt francs.

Le coût de ces exemplaires entrera en compte des recettes et des dépenses communes.

Le règlement générale étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble. Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble (loge du concierge).

Joint à l'acte de base établi en date du

Le vendeur.

L'acquéreur.