

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

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'innaction 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.

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

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

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.

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

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.

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 déléguera 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. II 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.

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

Extrait de l'acte du 10 septembre 2003

Acte de base et le règlement de copropriété 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.

Modifiés par acte de Maître 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, le dix septembre deux mil trois 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
- 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 6B : quatre cent trente/dix mille cent soixante-huitièmes	430/10.168
- appartement 6C : 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	<u>70/10.168</u>
Total : dix mille cent soixante-huit/dix mille cent soixante-huitième	10.168/10.168

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été 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. »

L6ASTC

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

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

Angle des avenues de Broqueville et du Roi Chevalier

---.---

CHAPITRE I

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 reconstruction 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 présents et futurs; elles sont, en conséquence, immuables. Elles ont été adoptées d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord est opposable aux tiers que par la transcription.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour ce qui concerne les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit. Un règlement intérieur relatif à l'usage des parties de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce 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 primitive.

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	"	8/1.000
"	"	"	3	"	8/1.000
"	"	"	4	"	8/1.000
"	"	"	5	"	6/1.000
(X) "	"	"	6	"	7/1.000
"	"	"	7	"	7/1.000

52

Il est formellement stipulé, que quelles que soient les transformations ou améliorations qui seraient faites dans une parties 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 batisse à front des avenues; les fondations, les égouts les trottoirs, les gros murs de façade (mais non les gardes 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 qui 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 trios réduits des arrivées destinées 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 intégrantes ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent contrat.

Article 6. - La propriété indivise des choses communes établie par les présentes, résultants de la nature même de ces choses, ~~EXCEPTÉMENT DU PARTAGE~~ 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 contre-avenant, 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 c vcs, 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 destinées exclusivement aux 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, poutres de fer ou plancher.

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 c vcs, 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 d'appartenance 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 ~~endommager~~ 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 éventuels aux choses communes du fait des travaux.

SECTION II.- 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 ~~quelqu'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'auto-

rité 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 complètement 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 appartenir, 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 garant, 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 garant, 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 du second étage :	68/1.000
" B " " " :	43/1.000
" C " " " :	47/1.000
" A du troisième étage :	68/1.000
" B " " " :	43/1.000
" C " " " :	47/1.000
" A du quatrième étage :	68/1.000
" B " " " :	43/1.000
" C " " " :	47/1.000
" A du cinquième étage :	68/1.000
" B " " " :	43/1.000
" C " " " :	47/1.000
" A du sixième étage :	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 dits 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~~ 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 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 $\frac{3}{4}$ 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 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 été 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 estimeraient 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.

~~xxxxxxxix~~

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 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.

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 I - 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 conserve son aspect de soin et de bon entretien; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

Article 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 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 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 maintenus 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 battage de tapis sur les dites terrasses ne sera toléré que jusqu'à 9 heures du matin.

Article 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.

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 en 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 tenus 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'obligent 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 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.

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 VII - 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 affectés ceux-ci à 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 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 bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet dans le plan ci-joint, 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 defectuosité 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 un 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 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 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 déléguera 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.

Pierre VAN DEN EYNDE
Lorette ROUSSEAU

Notaires associés *

207, rue Royale - Koningsstraat 207
Boîte 1 - Bus 1
1210 BRUXELLES - BRUSSEL

Saint-Josse-ten-Noode, le 19 décembre 2003

Christine DE VALKENEER
Jean-Frédéric VIGNERON
Candidats notaires
Marie-Luce VAILLANT
Pieter DE MEIRSMAN
Caroline BOUILLON
Xavier DE BOUNGNE
Licenciés en droit et en notariat
Marie de SURAY
Licenciée en droit

CABINET CARLIER
Monsieur Jacques CARLIER
Avenue Château de Walzin 10 A bte 36
1180 BRUXELLES

V/REF. :

N/REF. : LR

CONCERNE : Résidence l'Oasis

Cher Monsieur,

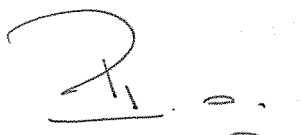
Comme convenu, je vous prie de trouver, en 18 exemplaires, le texte des modifications apportées à l'acte de base et au règlement de copropriété de la résidence sous rubrique.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je suis désolée d'avoir appris que votre mandat de syndic de cette résidence n'avait pas été renouvelé et que c'était entre autres en raison du retard apporté à la signature des actes de vente des locaux de l'ancienne conciergerie.

Je tenais à vous le faire savoir.

Croyez, cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.



REÇU LE
22-12-2003

Téléphone : 02/227.40.40

Télécopie : 02/218.35.44

* Soc. civ. SPRL « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau, Notaires associés » -
R.S.C. Bruxelles n° 4466

Parking : 205, rue Royale

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 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.

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.

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

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'innaction 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.

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

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

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.

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

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.

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.