

= REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE =

relatif à l'immeuble situé n° II6, avenue de Broqueville à Woluwé Saint Lambert et construit par Monsieur Elie DELSAUT, n° 42, avenue Orban van Volxem à Stockel.

=§=

Par application de l'article 557/bis n° I du Code Civil, (Loi du 8 juillet 1924) le statut de l'Immeuble en question et le règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne son occupation ont été arrêtés comme suit :

Le STATUT s'impose à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter ne peuvent pas être modifiées sans l'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Quant au règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'Immeuble et aux détails de la vie en commun, il est arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit et il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique, sans que ces modifications soient soumises à la transcription.

=§=

TITRE I

= STATUT de L'IMMEUBLE =

CHAPITRE I

= COPROPRIETE INDIVISE et PROPRIETE PRIVATIVE =

Article I - L'Immeuble comporte quatorze parties privées dénommées appartements et huit parties privées dénommées garages, dont chaque acquéreur aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les acquéreurs et à chacun d'eux dans la proportion suivante :

1°) aux propriétaires des garages ensemble 10/250° se répartissant par parts égales entre les 8 garages;

2°) aux propriétaires des appartements, le reste, soit 240/250° se répartissant comme suit :

aux appartements du rez-de-chaussée, 30/250° à répartir dans les proportions suivantes : 9/250° à l'appartement A, 15/250° à l'appartement B/a et 6/250° à l'appartement B/b.

1°) à ceux du 1er étage, 40/250° à répartir par moitié entre l'appartement A^I et l'appartement B/I, chacun 20/250°.

2°) à ceux du 2e étage 40/250° à répartir également entre l'appartement A/2 et l'appartement B/2.

3°) à ceux du 3e étage 40/250° à répartir également entre l'appartement A/3 et l'appartement B/3.

4°) à ceux du 4e étage 30/250° à répartir également entre l'appartement A/4 et l'appartement B/4.

5°) à ceux du 5e étage 30/250° à répartir également entre l'appartement A/5 et l'appartement B/5,

6°) à ceux du 6e étage 30/250° à répartir également entre l'appartement A/6 et l'appartement B/6.

Article 2 - Les parties communes de l'Immeuble comprennent : le sol des bâtiments, de la cour, des jardinets avec leur ferronnerie, les trottoirs, les gros murs de façade, la mitoyenneté des pignons et de refend, les souches et les têtes de cheminées, ainsi que les gaines, les corniches du 5ème et des combles, les ornements des façades, les seuils de pierre et autres (sauf les abat-jour, volets ou jalousie), les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les égoûts, la toiture, (à l'exception des châssis à tabatière ou lucarne dont l'entretien incombe à chaque propriétaire), les escaliers, les cages d'escaliers complètes avec châssis, les paliers, l'ascenseur, le monte-charges, la descente de cave et les combles, le grenier, les couloirs de dégagements des caves et caves des compteurs, les locaux occupés par le concierge, le couloir de service, les murs intérieurs destinés à recevoir les conduits de fumée ou autres, l'entrée du vestibule, les colonnes montantes et descendantes de menées d'eaux, de gaz et d'électricité, la chaufferie avec ses chaudières pour le chauffage à l'eau chaude et leurs ustensiles, les boilers, toutes les canalisations en sous-sol et colonnes montantes, en général, soit d'une façon générale, tout ce qui sert à l'usage commun des copropriétaires.

Pour ce qui concerne les trois portes en ferronnerie dont deux donnent accès aux deux garages de l'avenue de Broqueville et celle d'accès à l'entrée de service ainsi que celle en bois donnant accès au même dégagement, les détériorations causées par le passage d'autos seront à charge des copropriétaires des garages auxquels elles livrent passage. Il en sera de même pour l'entretien des pavements et autres, des rampes, grand couloir de service et zone d'évolution pour les autos.

Monsieur Elie DELSAUT restera propriétaire de la mitoyenneté des pignons extérieurs sur toute la hauteur. Cette disposition n'a point pour effet de le rendre copropriétaire de l'immeuble.

Article 3 - Les parties communes ne sont sujettes ni à partage, ni à licitation. L'article 815 du Code Civil est étranger à cette indivision perpétuelle (N° 8 de l'article 577 bis).-

La vente d'un appartement implique l'aliénation des choses communes qui en sont l'accessoire (n° 9 du dit article).-

L'hypothèque consentie sur un appartement grève les choses communes qui en sont l'accessoire (ibidem).-

Article 4 - Les parties privées constituant la propriété personnelle de chacun des copropriétaires sont notamment : les cloisons intérieures garnies de leurs portes, les mitoyennetés des murs séparant les appartements entre eux et avec la cage d'escalier, les fenêtres sur rues et sur cours y compris leurs volets ou persiennes et leurs garde-corps, les balcons, abat-jour, volets et jalousies, les portes de paliers, le plancher de l'appartement avec les poutres et hourdis en béton armé qui le soutiennent, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les tuyauteries des salles de bain et du W.C., les éviers, les appareils, la canalisation et les radiateurs du chauffage central, pour chaque appartement et, en résumé, tout ce qui est prévu à l'intérieur des appartements et notamment par la description de l'acte de vente, les caves à charbon, à vins et provisions, les chambres mansardes ainsi que les garages attribués privativement à chacun des propriétaires. Ces dépenses étant considérées comme faisant partie de l'appartement, dont elles constituent des annexes.-

Article 5 - Chacun des copropriétaires peut disposer et jouir de sa propriété privée en se conformant aux règles formelles établies par les présents statut et règlement d'ordre intérieur, à condition de ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Il peut modifier comme il l'entend, les dispositions intérieures des locaux dont il a la propriété privative, mais sous son entière responsabilité et seulement avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux devront être soumis au préalable à l'Architecte désigné par l'Assemblée générale et surveillée par lui. Les honoraires de l'Architecte et en général les frais quelconques résultant de ces modifications sont à charge de celui qui fait exécuter les travaux.-

Article 6 - Quant aux travaux de modifications aux choses communes, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix. Il faudra même l'unanimité des votants s'il s'agit de travaux pouvant intéresser le style et l'harmonie de l'immeuble notamment de modifications aux portes d'entrée des appartements ou à une partie quelconque visible de la rue. Tous ces travaux, quels qu'ils soient, devront toujours être exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'Immeuble. Le coût en sera réparti entre les propriétaires auxquels ils profiteront et ce au prorata de leurs droits dans les parties communes de l'Immeuble.-

CHAPITRE II

= SERVICE et ADMINISTRATION de l'IMMEUBLE =

Article 7 - Tous les copropriétaires de l'Immeuble se réunissent périodiquement en Assemblée générale.-

Article 8 - La première assemblée générale est convoquée par le constructeur et présidée par le copropriétaire ayant la plus grande portion dans les choses communes et en cas d'égalité par le copropriétaire le plus âgé. Elle désigne pour le terme qu'elle détermine à la majorité des voix, son Président, son Vice-Président et un assesseur; ils peuvent être réélus. Ils constituent entre eux un conseil de gérance. Le conseil de gérance ainsi constitué, procédera à la réception des choses communes de l'immeuble ce sur la demande du constructeur.

Article 9 - Il est fait appel par l'assemblée générale ou le conseil de gérance des copropriétaires, aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 10.- Il est établi dans l'immeuble un concierge nommé par le conseil de gérance, tenant compte de ce que dit l'art. n° 17, section XII à ce sujet, qui ne peut être révoqué que par celui-ci.

Article 11 - L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou ont été dûment convoqués. Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée, avec avis de réception, ou remise par le concierge contre état, émargé par les copropriétaires.

Article I2 - Il y a au moins une assemblée générale tous les ans à une date à convenir par la première assemblée des copropriétaires et à maintenir ensuite d'une façon constante, d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins 25 % de l'immeuble. En cas d'inaction du président ou du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article I3 - Tout copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par le gérant ou par un autre copropriétaire en vertu d'un mandat écrit qui restera annexé au procès-verbal de l'assemblée. Si le gérant n'est pas lui-même copropriétaire, il pourra assister à l'assemblée générale mais seulement avec voix consultative à moins qu'il ne représente un copropriétaire en vertu d'un mandat régulier comme il vient d'être dit. Dans le cas où par suite de succession, une portion de l'immeuble viendrait à appartenir à plusieurs intéressés, ceux-ci devraient s'entendre entre eux pour donner procuration à l'un d'eux ou à un autre copropriétaire à l'effet de les représenter tous ensemble à l'assemblée générale.

Article I4 - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque et mentionné dans la convocation. Aucune décision ayant force obligatoire ne peut être prise sur un point qui ne serait pas porté à l'ordre du jour.

Article I5 - 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 les $\frac{3}{4}$ des voix ou l'unanimité sont requises, il faut les $\frac{3}{4}$ ou l'unanimité, non seulement des présents, mais de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Article I6 - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il a de parts dans la propriété suivant qu'il est établi à l'article Ier.

Article I7 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres, ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires, représentant ensemble plus de la moitié des fractions dans les parties communes. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des fractions représentées, sauf pour le cas où il faut une majorité des trois-quarts ou l'unanimité.

CHAPITRE III

REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

Article I8 - Il sera établi un fonds spécial alimenté par les recettes qui pourraient être effectuées à raison des parties communes et aussi par des versements faits par tous les copropriétaires à un compte en banque au nom du gérant; chacun des copropriétaires devra y verser une somme fixée de commun accord suivant le coefficient établi à l'article Ier ou équivalent.

Article 19 - Le fonds commun ainsi constitué supportera les dépenses d'intérêt commun déterminées ci-après et autant que possible dans l'ordre de priorité indiqué par les numéros :

1. Impôts -
2. Primes d'assurances contre l'incendie et contre les accidents dont il sera question ci-après.-
3. Salaire du concierge et matériel d'entretien des locaux -
4. Location des compteurs généraux à l'usage du concierge - et consommation faite par lui pour son usage et ceux des services généraux des bâtiments.
5. Entretien des toitures, cheneaux, décharges et canalisations communes d'eau, de gaz, d'électricité, etc -
6. Entretien général des parties de l'immeuble d'un usage commun (boiseries, ferronneries, vitrages, carrelages, etc) -
7. Entretien des ascenseurs (partie mécanique et électrique) graissage.
8. Achat de bacs à ordures et frais y relatifs -
9. Entretien des jardinets, grilles, porte d'entrée -
10. Achat et entretien du tapis d'escalier et des paillassons du rez-de-chaussée.
11. Courant électrique enregistré par le compteur spécial pour l'éclairage de l'escalier et le fonctionnement des ascenseurs.
12. Achat et entretien d'extincteurs d'incendie et d'une échelle de sauvetage.
13. Dépense de consommation d'eau, de gaz , d'électricité pour les parties communes.
14. Rétribution du gérant.

Article 20 - Ces dépenses seront supportées par les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article I.

Cependant : 1°. l'entretien et les réparations des ascenseurs de l'escalier se répartiront suivant la proportion suivante :

Pour les appartements du rez-de-chaussée	3/115°
à répartir 3/10 pour A, 5/10 pour B/a et 2/10 pour B:b	
Pour chacun des appartements du 1er étage	2/115°
Pour chacun des appartements du 2e étage	4/115°
Pour chacun des appartements du 3e étage	9/115°
Pour chacun des appartements du 4e étage	11/115°
Pour chacun des appartements du 5e étage	15/115°
Pour chacun des appartements du 6e étage	15/115°

2°. Les dépenses résultant du chauffage de l'immeuble seront réparties entre les copropriétaires suivant la surface de chauffe des radiateurs de leur appartement. Le gérant aura à établir, d'accord avec les copropriétaires, un mode de calcul de répartition ainsi que pour l'eau chaude-

REPARATIONS & AMELIORATIONS.

Article 21 - Les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles à faire aux colonnes montantes des conduites d'eau ou du gaz, aux tuyauteries de chute et de ventilation aux égouts, à la tuyauterie extérieure, aux gouttières, etc., seront commandées par le gérant qui aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans avoir aucune autorisation à demander. Les réparations indispensables mais non urgentes pourront être commandées par le conseil de gérance. Enfin, quant aux réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, ils devront être demandés par des copropriétaires possédant

ensemble au moins un quart de l'immeuble et ils devront être autorisés par une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. A défaut d'unanimité, ces travaux pourront être exécutés à condition qu'ils soient votés par les trois quarts des copropriétaires et que cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense. Les copropriétaires devront supporter toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent et donner accès à cette fin par leurs appartements, sans indemnité. Toutefois, sauf pour les réparations urgentes, cet accès ne pourra pas être exigé entre le 1er juillet et le 1er octobre.

Article 22 - Impôts - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque appartement, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article premier. Il en sera de même de toutes les autres charges de l'immeuble pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes -

Article 23 - Assurances - Le gérant fera les démarches voulues pour contracter à charge du fonds commun les assurances suivantes :

1°) une assurance générale garantissant tout l'immeuble contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les accidents causés par l'électricité et contre le recours des voisins ;

2°) une assurance contre les accidents du travail, au profit du concierge.

3°) une assurance en faveur de tous les copropriétaires contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un étranger. Ces assurances peuvent être modifiées ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix. En cas de sinistre couvert par l'assurance désigné au 1°) de l'article précédent, le gérant conjointement avec le président, encaissera les indemnités accordées et en effectuera le dépôt en banque pour les utiliser ensuite conformément à ce qui sera dit ci-après. Pour les sinistres prévus sous les numéros 2 et 3 ci-dessus, le gérant conjointement et avec le président, touchera les indemnités accordées et règlera le compte avec le sinistré.-

1°) En cas de sinistre partiel, la reconstruction des parties sinistrées de l'immeuble sera opérée et le gérant en paiera le montant. Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas cette reconstruction, le supplément sera réclamé à tous les copropriétaires sur la base des coefficients établis à l'article premier, faculté leur étant réservée de prendre leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.-

2°) En cas de sinistre total de l'immeuble, l'indemnité servira à la reconstruction, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'assemblée générale des copropriétaires. En l'occurrence, pour être valable, le vote devra réunir au moins les trois quarts des voix. Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas les frais de la reconstruction, le supplément sera réclamé aux copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriétaires. Les versements seront effectués dans les trois mois à dater du jour de la décision. Si l'assemblée décidait la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté négativement,

s'obligent si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, à céder aux consentants ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. A défaut d'accord quant à la valeur de ces droits, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil conformément aux règles du droit. S'il n'y a pas reconstruction, l'indemnité de l'assurance de même que le prix obtenu par la revente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés sur la base des coefficients établis à l'article premier. Si des propriétaires ont effectué des embellissements à leur propriété privée, ils peuvent les assurer à leurs frais, et, d'autre part, ils pourront en plus les assurer sur la police générale, la surprime restant à leur charge. Dans le cas où des propriétaires estimeraient que l'assurance a été établie à un chiffre insuffisant, ils auront la faculté de prendre à leurs frais une assurance complémentaire. Dans les deux derniers cas, l'excédent de l'indemnité allouée par suite de cette assurance complémentaire, leur reviendrait de plein droit en cas de sinistre.-

TITRE II

REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR.

Article I - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée statuant à la majorité des deux tiers. Les modifications devront figurer à leurs dates aux Procès-Verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

SECTION I - ENTRETIEN

Article 2 - 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 du gérant. Les travaux de réparations aux conduites d'eau, du gaz et du chauffage se trouvant à l'intérieur des appartements sont à la charge de leur propriétaire. En cas de fuite, la réparation devra s'effectuer d'extrême urgence. Le fait devrait être signalé au concierge qui fermerait le robinet d'arrêt aux compteurs des étages. 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 le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.-

Article 3 - 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 tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.-

SECTION II - ASPECT.

Article 4 - Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres

objets à l'exclusion, toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure. Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs. Vu l'existence d'un groupe de boîtes aux lettres dans le porche d'entrée aménagé de façon à y apposer le nom du propriétaire, il ne sera toléré aucune autre inscription à l'entrée de l'immeuble ni aucune boîte aux lettres supplémentaire .

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

Article 5 - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Toutes les livraisons de quelque nature que ce soit devront s'effectuer par l'entrée de service et des garages. Celle-ci donnera accès aux caves, au monte-charge-ascenseur et aux garages du sous-sol. L'entrée de service sera accessible aux fournisseurs de 7 heures du matin à 7 heures du soir. Une plaque sera apposée au grillage d'entrée de l'avenue.

" Pour les fournitures, entrée de service à gauche ".
Le bois et le charbon pourront être montés à toutes heures mais uniquement par le monte-charges-ascenseur qui dessert directement les cuisines.-

Article 6 - Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, les escaliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il n'y pourra, en conséquence, jamais être rien accroché ni déposé. Le battage des tapis n'est autorisé que sur la terrasse de l'immeuble et conformément aux règlements communaux et de police : l'assemblée des propriétaires pourra également régler cet article.

Article 7 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.-

Article 8 - Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage sur les terrasses des cuisines.-

Article 9 - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques. Toute dégradation occasionnée par les chiens serait à la charge de leur propriétaire.-

Article 10 - Les aménagements et déménagements devront s'effectuer par l'ascenseur monte-charges.-

SECTION IV - MORALITE & TRANQUILLITE

Article 10 - Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en bons pères de famille, ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues..

Article 11 - Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de jouir des locaux bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à respecter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Article 12 - Les chambres du dernier étage ne pourront être louées ou vendues qu'aux personnes propriétaires d'appartements sauf autorisation de l'assemblée générale.-

Article 13 - Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.-

SECTION V - USAGE de l'ASCENSEUR, du MONTE-CHARGES.

Article 14 - L'usage de ces choses communes sera règlementé par l'assemblée des propriétaires.-

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 15 - Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, bureaux commerciaux, cabinets d'avocats, architectes, ingénieurs, médecins (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses) agents d'assurances et autres bureaux privés de ce genre, à l'exclusion des bureaux de perception ou d'impositions.-

Article 16 - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par l'article 4, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibule, cours et passages communs; seule la plaque de chaque propriétaire sera autorisée dans le vestibule d'entrée comme prévu à l'article 4 et à la porte d'entrée de l'appartement.-

SECTION VII - CONCIERGE

Article 17 - Un concierge sera choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le premier concierge pourra être choisi par Monsieur DELSAUT. Il sera engagé et payé au mois. Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le gérant, moyennant préavis d'un mois ou tout au moins du délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en prévenant le gérant dans les mêmes délais. Le concierge sera également détenteur des clefs des emplacements communs pouvant servir de remise de bicyclettes et de voitures d'enfants.-

Article 18 - Son service consistera notamment : 1° à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de l'immeuble, les escaliers, la cour, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers; 2°. à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements; 3°. à monter les menus paquets qui lui seront confiés, au moins trois fois par jour soit par l'escalier soit par le monte-charge-ascenseur; 4°. à fermer

la porte d'entrée à 10 heures du soir; 5°. à exercer au dernier étage une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue des moeurs; 6°. à faire visiter les appartements à louer ou à vendre ainsi que les dépendances; 7°. à surveiller le téléphone privé installé dans la loge et assurer le fonctionnement des ascenseurs; 8°. à veiller à ce que les fournitures s'effectuent exclusivement par l'entrée de service. Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée, à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'absence du concierge et d'urgence absolue.-

Article 19 - 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 au plan ci-annexé. Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant, et notamment à un règlement arrêté par la première assemblée des propriétaires. Son salaire sera compté parmi les charges communes incombant aux propriétaires.-

Article 20 - Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et, à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.-

SECTION VIII - GERANCE.

Article 21 - L'assemblée générale élit un conseil de gérance composé de trois copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.-

Article 22 - Il y aura un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble ainsi qu'il est dit au statut 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 23 - Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des lieux communs, 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 contraindre les fonds et de les verser à qui de droit.-

Article 24 - Si l'assemblée générale n'y a pourvu, le gérant désignera un Architecte attitré de l'immeuble.-

Article 25.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis de tiers et des 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 26 - Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager, qui lui remboursera sa part de dépense. 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 27 - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.-

SECTION IX - CHARGES COMMUNES.

Article 28 - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le "Statut de l'Immeuble", les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part. Telles sont le chauffage, le gaz et l'électricité pour le logement du concierge, le salaire du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de boîtes à ordures 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 du jardin.-

Article 29 - Cependant, les dépenses relatives au fonctionnement de l'ascenseur et du monte-charges, pour lesquels il y aura des compteurs spéciaux, se répartiront suivant les proportions indiquées à l'article 19 du statut de l'Immeuble.-

Article 30 - Les frais de téléphone commun se répartiront entre les propriétaires branchés au tableau de l'Immeuble. Chaque propriétaire est libre de se relier ou non au tableau de l'Immeuble ou directement au réseau général en supportant lui-même les frais correspondants.-

Article 31 - Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, eau courante, sont payées par chaque propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans les gaines et caves pour chaque appartement pour la consommation de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices des fluides. Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.-

Article 32 - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des propriétaires.-

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 33 - Pour les clauses non prévues au présent règlement, les dispositions de la loi du 8 juillet 1924 les régiront.-

Article 34 - 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 un arbitre que désignera le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.-

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêté, demeurera déposé aux minutes de Maître Inguevuld à Ixelles. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires des étages et appartements distincts au prix de Frs. l'exemplaire.-

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

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements. Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux a parfaite connaissance du règlement et qu'il s'y soumet entièrement; en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé. Dans chacun des contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble (loge du concierge).-

Joint au contrat de vente établi en date du

Le Vendeur,

L'Acquéreur,