



ÉTUDE

DE

Maître Robert VAN DYCK

NOTAIRE

Avenue des Nerviens, 7 — 1040 Bruxelles - Etterbeek

Tél. 736 00 19 (4 lignes)

Détenteur des minutes de Maître Ch. Moureaux et de Maître J. Delcroix

ACTE DE BASE

D'un immeuble situé à EVERE

Avenue Henri Dunant

comprenant:

Deux bâtiments dénommés

" RESIDENCE LES SORBIERS ".

" RESIDENCE LES CERISIERS ".

2 décembre 1991

ACTE DE BASE "LES SORBIERS" et "LES CERISIERS".
Dos. FS/MFP.3087. Répertoire

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE ET UN.
LE DEUX DECEMBRE.

Devant nous, Maître Robert VANDYCK, notaire de
résidence à Etterbeek.

A COMPARU :

La "S [REDACTED]
"Maatschappij Van Projektontwikkeling [REDACTED] société
anonyme dont le siège social est à Bruxelles, rue de [REDACTED]

- La société a été constituée aux termes d'un acte
reçu par le Notaire [REDACTED] à Bruxelles, à
l'intervention du Notaire [REDACTED], à Deinze, le dix-
huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux
annexes du Moniteur Belge du six novembre suivant, sous le
numéro 32.281 ;

- Les statuts ont été modifiés à différentes reprises
et, pour la dernière fois, par acte reçu par le Notaire
Gilberte Raucq, à Bruxelles, le vingt-sept décembre mil
neuf cent quatre-vingt-trois, la publication aux annexes du
Moniteur Belge datant du vingt-cinq janvier mil neuf cent
quatre-vingt-quatre, sous le numéro 740.9.

Les immatriculations de la société sont les
suivantes:

- registre du commerce de Bruxelles : [REDACTED]
- taxe sur la valeur ajoutée : [REDACTED]
- agréation en tant qu'entrepreneur sous le numéro
400.504.288/040091.

La société est ici représentée par Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] teur commercial, demeurant à Bever, Puydt,
20.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés aux
termes d'une procuration reçue par le Notaire Robert
Vandyck, soussigné, en date du deux décembre mil neuf cent
nonante-et-un, dont le brevet demeure ci-annexé.

La société comparante, Nous a requis d'acter ce qui suit :

I.- EXPOSE PREALABLE.

La société [REDACTED] a conçu le projet d'édifier sur un terrain à Evere, un complexe immobilier, en deux parties (ou deux ailes, ou deux phases) ; il en sera question infra et, d'ores et déjà, si le complexe lui-même ne porte pas de nom, les deux résidences envisagées sont, elles, baptisées "LES SORBIERS" (première partie, première aile) et "LES CERISIERS" (seconde partie, seconde aile).

Le terrain en question est le suivant :

COMMUNE D'EVERE.

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Henri Dunant, tel qu'il figure sur un plan qui porte le numéro "01 A", plan d'architecte (et non de mesurage) dont il sera question infra, au titre du statut réel et des plans qui l'illustrent.

D'après ce plan, le terrain en question a une superficie de vingt-huit ares trente-et-un centiares sept dixmilliaires ; cependant, d'après les mesurages, la superficie est vingt-huit ares trente-deux centiares quarante-cinq dixmilliaires ; ce dernier chiffre est obtenu comme suit :

a) Un terrain comportant une surface de dix-huit ares vingt-sept centiares ; cette superficie résulte des indications d'un procès-verbal de mesurage avec plan demeuré annexé à l'acte du vingt-huit juin mil neuf cent nonante, titre de propriété, dont il sera question infra ; toujours d'après ce même procès-verbal de mesurage les indications cadastrales à prendre en considération sont section D, numéros 90/N/4 et 90/L/4 ;

b) La plus grande partie d'un terrain dont il va être plus longuement question infra et qui, initialement, dans sa totalité, comportait neuf ares nonante centiares ; il est ici fait référence au procès-verbal de mesurage avec plan [demeuré annexé au titre de propriété dont il sera question infra et, d'après ce même procès-verbal,] les indications cadastrales de l'ensemble sont section D, numéro 90/K/4. Il est précisé "la plus grande partie" car,

en réalité, le terrain effectivement consacré au complexe immobilier est ce terrain initial diminué de onze mètres carrés vingt-huit décimètres carrés. Cette "soustraction" (qui est donc un prélèvement sur la parcelle section D, numéro 90/K/4) est illustrée en un procès-verbal de mesurage avec plan, demeuré annexé à l'acte du vingt-six novembre mil neuf cent nonante-et-un, dont il sera question ci-dessous (parcelle sous c) origine de propriété).

c) Une parcelle de terrain prélevée sur un bien plus important, cadastré ou l'ayant été, section D, partie du numéro 113/P et 113/N/5 ayant une superficie de vingt-six mètres carrés septante-trois décimètres carrés, ce dernier chiffre figurant au procès-verbal de mesurage avec plan demeuré annexé à l'acte du vingt-six novembre dont question ci-dessous, titre de propriété dont il sera question infra.

ORIGINE DE PROPRIETE.

a) La société [redacted] devint propriétaire de la parcelle comportant dix-huit ares vingt-sept centiares, suivant acte reçu le vingt-huit juin mil neuf cent nonante par Nous Notaire Vandyck, avec notre Confrère, Maître Victor Vandroogenbroeck, notaire de résidence à Evere, acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois juillet suivant, volume 10.539, numéro 2.

Les vendeurs à acte étaient : 1) [redacted]

[redacted] ut, gérant de société, à Aalst (Flemmbedegem), et 2) M. [redacted] [redacted] teur en médecine, à [redacted]

A l'origine ce bien fut acquis par Monsieur [redacted]

communauté légale existant entre lui et son épouse, Dame Bataille, ci-après nommée, sous plus grande superficie, par adjudication publique, clôturée par le Notaire Paul Ectors, à Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent vingt-sept, transcrite au bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 1378, numéro 30, vente tenue à la requête de [redacted] de [redacted], à Bruxelles, et autres.

[redacted], précité, et son épouse [redacted] sont décédés intestat, à Aalst, lui, le vingt sept mars mil neuf cent soixante, et, elle, le onze juillet mil neuf cent quarante-

quatre, laissant pour seuls et uniques enfants, leurs deux fils, M. [REDACTED] et [REDACTED], préqualifiés, pour seuls héritiers.

b) La parcelle dont la totalité comporte une superficie de neuf ares nonante centiares devint la propriété de [REDACTED] suivant acte reçu par les deux Notaires dont il vient d'être question (et également le vingt-huit juin mil neuf cent nonante) et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois juillet suivant, volume 10.539, numéro 1.

Les vendeurs à cet acte étaient : 1) Monsieur [REDACTED], son épouse, [REDACTED], à Evere, et 2) [REDACTED] Pierre Van Cutsem, tailleur de pierres et, son épouse, Dame [REDACTED], Bl. [REDACTED] enseignante, à Evere.

À l'origine ce bien fut acquis par Monsieur [REDACTED] le compte de la communauté légale existant entre lui et son épouse, Dame [REDACTED] nommée, sous plus grande superficie, par adjudication publique, clôturée par le Notaire Paul Ectors, à Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent vingt-sept, transcrite au bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 1378, numéro 30, vente tenue à la requête de Madame [REDACTED] veuve [REDACTED], et autres.

[REDACTED] et son épouse [REDACTED] sont décédés intestat, à Aalst, lui, le vingt-sept mars mil neuf cent soixante, et, elle, le onze juillet mil neuf cent quarante-quatre, laissant pour seuls et uniques enfants, leurs deux fils, [REDACTED] et [REDACTED], préqualifiés, pour seuls héritiers.

Ceux-ci vendirent le bien aux époux [REDACTED] [REDACTED] termes d'un acte reçu le trente juin mil neuf cent septante-sept, par le Notaire Van Droogenbroeck, à Evere ; cet acte fut transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze juillet suivant, volume 8155, numéro 22.

Il est ici rappelé que c'est de cette parcelle qu'est déduite une superficie de onze mètres vingt-huit décimètres carrés ; voir plus haut.

c) La parcelle de vingt-six mètres carrés septante-trois décimètres carrés fut acquise par [REDACTED] suivant acte daté du vingt-six novembre mil neuf cent nonante-et-un, reçu par les Notaires [REDACTED] Soussigné, et Philippe [REDACTED] et, de résidence à Evere, acte en cours de transcription. L'acte était un échange [REDACTED] [REDACTED] cession de onze mètres carrés vingt-huit décimètres carrés par Ipeo et cession de vingt-six mètres carrés septante-trois décimètres carrés par [REDACTED] e.

Cette dernière était propriétaire des mètres carrés cédés comme suit : acquisition, sous plus grande contenance, (treize ares cinq centiares), par expropriation pour cause d'utilité publique, suivant jugement rendu par la Justice de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Node, du premier décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix janvier mil neuf cent septante-sept, volume 8088, numéro 5; l'envoi en possession, par la Justice de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Node, date du dix-sept mars mil neuf cent septante-sept.

Aux dires de la Commune d'Evere, le bien exproprié était devenu la propriété de la société de personnes à responsabilité limitée "Immobilière d'Evere", à Evere, (société contre laquelle fut menée la procédure d'expropriation), pour lui avoir été apporté par Madame [REDACTED], par Monsieur [REDACTED] architecte, à Evere, lors de la constitution de cette société reçue par le Notaire [REDACTED] Bruxelles, le vingt-huit juillet mil neuf cent quarante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit août suivant, volume 3483, numéro 14.

TITRES DE PROPRIETE - MENTIONS.

- Les deux actes du vingt-huit juin mil neuf cent nonante auxquels il a été fait allusion ne comportent aucune mention qui soit à reproduire ici ; le permis de bâtir dont il sera question infra a en effet été délivré par la Commune d'Evere et supprime tout intérêt à l'une ou l'autre précision insérée dans ces deux actes.

- En ce qui concerne l'acte d'échange et contre-échange entre la Commune d'Evere et la société [REDACTED] comparante, il n'y a pas mention de conditions spéciales.

II.- STATUT IMMOBILIER.

=====

La société [REDACTED] en vue de l'établissement du statut de copropriété et de la construction du complexe immobilier dont il va être question, a confié l'établissement des plans des résidences "LES SORBIERS" et "LES CERISIERS", à Messieurs les Architectes Peter Vanommeslaeghe et Peter Decoster, Steenstraat, 54, à Ekeren, Antwerpen et Kruishuisstraat, 14, à Turnhout.

La société [REDACTED] nous a alors requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du code civil, et de le doter d'un statut immobilier.

Ce statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Il comporte :

A. Le statut réel qui règle la division de la propriété. Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs, et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut réel comporte également des allusions à des matières traitées, pour des motifs de présentation, dans le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessous, mais rattachées cependant au statut réel de la manière qui s'y trouve énoncée.

B. Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun ainsi qu'à l'entretien et la conservation du bien.

Certaines des matières qui y sont traitées, comme il a été dit plus haut, sont néanmoins rattachées au statut réel, de la manière indiquée dans ce statut.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ledit règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur Nous sont remis pour être joints aux présentes sous forme d'annexes :

- annexe A : statut réel ;
- annexe B : règlement d'ordre intérieur.

Paragraphe 1 : Réserve de principe.

Dans tous les textes qui forment l'acte de base ou statut de copropriété du complexe immobilier dont il est question, ce complexe est considéré et décrit entièrement construit.

Cependant, la société Ipeo, le constructeur-vendeur à la base de ce statut de copropriété et société comparante, entend expressément conserver le droit de n'en construire qu'une partie, l'aile 1, et réserver la construction de la seconde partie, aile 2.

Chacune des "ailes" a une composition (voir plus loin) et une attribution de quotités ; cette dernière se monte pour la première aile (ou première phase) soit la résidence "LES SORBIERS", à cinq mille six cent septante quotités (5.670), tandis que sont prévues et réservées pour la seconde aile (ou seconde phase), soit la résidence "LES CERISIERS", quatre mille trois cent trente quotités (4.330). Le total aboutit bien aux dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) pour l'ensemble de la copropriété.

Cela signifie également que, si seule la première aile, ou résidence "Les Sorbiers", est construite, les quotités "mises en circulation" seront au nombre de cinq mille six cent septante uniquement.

Les textes ci-dessous règlent cette situation.

A/ Composition des ailes.

Dans ce dont il va être question plus loin et qui est intitulé "Annexe A, statut réel" figure, au passage traitant de l'attribution des quotités de copropriété, deux tableaux, soit la composition des "SORBIERS" et la composition des "CERISIERS" ; c'est de l'addition des quotités consacrées aux différents biens privatifs dans chacune des deux résidences que se trouvent extraits les deux chiffres dont il vient d'être question et qui totalisent les dix mille/dixmillièmes de co-propriété.

B.- Matérialisations.

Il y a lieu aussi d'individualiser, sur le terrain, ces mêmes ailes et c'est le motif pour lequel la société Ipeo, comparante, a tracé sur deux plans (dont il sera question infra au statut réel), "implantation" et "garages et rez-de-chaussée" les limites séparatives des ailes ; ces deux plans ont donc un rôle double : définir plus spécialement le complexe en entier mais, aussi, illustrer le présent commentaire puisqu'il y a :

- un plan d'implantation avec indication de l'aire consacrée à chacune des deux ailes ;
- un plan du rez-de-chaussée, périmètre de construction, avec indication de la limite séparant les deux ailes à ce niveau, cette séparation se prolongeant ensuite jusqu'à la toiture.

Ces deux plans tiennent compte du permis de bâtir demandé et obtenu pour le bâtiment dans son ensemble, sans distinction d'ailes. Il permet de visualiser l'étendue consacrée à l'aile 1, à réaliser ; il permet aussi de visualiser l'étendue prévue pour l'aile 2, c'est-à-dire la surface qui deviendra "zone de verdure" si Ipeo ne procède pas à la construction de cette aile 2 (voir infra).

C.- Procédure.

1/ Délai imparti à "

Celle-ci doit manifester, par acte authentique, sa volonté de réaliser l'aile 2, mais aucun délai n'est imposé. Elle peut aussi s'exonérer de toute obligation de "protection" (voir ci-dessous) en renonçant expressément, toujours par acte authentique, à son droit de construire l'aile 2.

2/ Conséquences.

A.- La renonciation dont il vient d'être question supprime à Ipeo le droit d'encore s'immiscer dans la copropriété du complexe ; les millièmes attachés à l'aile 1 voient leur valeur cesser d'être relative pour devenir absolue ; cela signifie que la résidence "LES SORBIERS" ne vaudra plus cinq mille six cent septante/dixmillièmes mais bien cinq mille six cent septante/cinq mille six cent septantièmes (5.670/5.670èmes) ; l'aile 2 est juridiquement considérée comme inexistante (à tous endroits où elle intervient directement ou indirectement), l'aile 1 prend possession de l'aire prévue pour l'aile 2 et requiert, le cas échéant, de Ipeo, la mise (ou remise) en état prévue ci-dessous.

B.- Aussi longtemps que la décision [redacted] pas été prise et actée comme prévu, la société doit assurer la sauvegarde des intérêts de l'aile 1.

a) [redacted] l'obligation de protéger de manière adéquate le mur latéral sur lequel la seconde aile devra (ou devrait) s'appuyer et, cela, dans l'année de la réception définitive des parties communes de la première aile.

b) En outre et dans le même délai, la société a l'obligation d'aménager l'assiette de la seconde aile (et de ses accessoires), ainsi que, de manière générale, les surfaces communes destinées en principe à des constructions (privatives ou non) en une pelouse ; la jouissance de celle-ci sera remise à la copropriété de l'aile 1, qui, à compter de cet instant, en assumera l'entretien, à ses frais.

3.- Reprise des travaux.

Une fois actée régulièrement, la décision d' [REDACTED] de réaliser l'aile 2, toute la période intermédiaire est annihilée : la société construit cette aile comme si elle l'avait été simultanément avec l'aile 1 mais, pour ces travaux, elle doit respecter l'intégrité de l'aire prévue pour l'aile 1, sauf remise en état scrupuleuse et immédiate.

Paragraphe 2 : Gaz et électricité ; fourniture.

La société comparante pourrait être amenée à négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité" ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la régie compétente, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété ; le constructeur-vendeur se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de "propriété privative de l'autorité co-contractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant, au contraire, droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.

Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point, est faite dans le chef du constructeur-vendeur, quel que soit l'endroit où pareil local (ou cabine) pourrait devoir être installé.

3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en se qualifiant de mandataire de tous les copropriétaires du complexe ; le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la "procuration authentique".

III.- AUTORISATION DE BATIR.

La société anonyme [REDACTED] Nous a déclaré que les constructions à élever sur le terrain prédécrit sont conformes au permis de bâtir qui a été délivré par la Commune d'Evere, sous le numéro de dossier 9689.108, le vingt-sept décembre mil neuf cent nonante.

Une copie de cette décision Nous est remise à Nous, Notaire, pour être annexée au présent acte (Annexe C) avec la certification par la société [REDACTED] la conformité de la dite copie avec l'original de la décision elle-même, document qui doit se trouver continuellement sur le chantier à la disposition du service de contrôle.

IV.- MANDAT.

D'un même contexte, le mandataire de la société [REDACTED] faisant usage des pouvoirs de substitution réservés dans la délégation de pouvoirs ci-annexée, a déclaré effectivement se substituer comme mandataires spéciaux, avec pouvoirs d'agir séparément ou conjointement, et sans limitation de montant :

- a) [REDACTED]
 [REDACTED] fondé de pouvoirs, [REDACTED]
 [REDACTED]
 b) Monsieur [REDACTED]
 [REDACTED] conseiller juridique, [REDACTED]
 [REDACTED]
 c) Monsieur [REDACTED] [REDACTED] conseiller [REDACTED] que,
 [REDACTED] [REDACTED]

Cette substitution confère (particulièrement) aux nouveaux mandataires les pouvoirs suivants :

- 1) Vendre aux personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenables, tout bien ou droit immobilier appartenant à ladite société dans l'immeuble.
- 2) Stipuler toutes conditions et servitudes, établir l'origine de propriété et la situation hypothécaire du bien à vendre, faire toutes déclarations quelconques.
- 3) Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance.

4) Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

5) Obliger la société constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

6) Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée et consentir à la radiation partielle ou totale de toutes inscriptions d'office ou autres, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avant comme après paiement, de même qu'avec ou sans paiement.

7) A défaut de paiement par les acquéreurs et, en cas de difficultés quelconques, paraître, tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la saisie immobilière, contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix ; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

8) Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues par l'article 212 du code des droits d'enregistrement ; signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

9) Représenter valablement la société, à tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires à l'acte de base du complexe.

10) Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile, substituer en tout ou en partie dans les présents pouvoirs et faire, d'une façon générale, tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

V.- ANNEXES COMPLEMENTAIRES.

La société Ipeo Nous remet, pour être annexés aux présentes, hors statut de copropriété, mais conséquence logique de l'établissement de celui-ci :

- les clauses et conditions générales de vente auxquelles tout acquéreur souscrit de par le seul fait de son acquisition : annexe D.

- le cahier des charges, technique, de construction de l'immeuble : annexe E.

VI.- ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social.

VII.- F R A I S.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les acquéreurs futurs dans les biens à construire, chacun proportionnellement à son achat.

D O N T A C T E.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, la société "IPEO", représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures.)

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek, le onze décembre 1900nonante et un, volume 122, folio 76, case 15, six rôles, sans renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs

Le Receveur (signé) H. DESMET.

PROCURATION pour dresser acte de base, ventes, ...
MFPS dos.30870. Répert.3559

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-ET-UN.
LE DEUX DECEMBRE.

Devant nous, Maître Robert V A N D Y C K, notaire
résidant à Etterbeek.

A COMPARU :

La " [REDACTED]
"Maatschappij Van Projektontwikkeling [REDACTED] e
anonyme dont le siège social est à [REDACTED]

- La société a été constituée aux termes d'un acte
reçu par le Notaire Albert Raucq, à Bruxelles, à
l'intervention du Notaire Rudy Pauwels, à Deinze, le dix-
huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux
annexes du Moniteur Belge du six novembre suivant, sous le
numéro 32.281 ;

- Les statuts ont été modifiés à différentes reprises
et, pour la dernière fois, par acte reçu par le Notaire
Gilberte Raucq, à Bruxelles, le vingt-sept décembre mil
neuf cent quatre-vingt-trois, la publication aux annexes du
Moniteur Belge datant du vingt-cinq janvier mil neuf cent
quatre-vingt-quatre, sous le numéro 740.9.

Les immatriculations de la société sont les
suivantes:

- registre du commerce de Bruxelles : [REDACTED].
- taxe sur la valeur ajoutée : 4 [REDACTED]
- agréation en tant qu'entrepreneur sous le numéro
[REDACTED]

La société est ici représentée par :

- 1/ Monsieur [REDACTED] GE, administrateur de
sociétés, [REDACTED].
- 2/ Monsieur C. [REDACTED] administrateur de
sociétés, [REDACTED]

Lesquels agissent en qualité d'administrateurs de la
société, engageant cette dernière aux termes de
l'article 15 des statuts, ayant été appelés à ces
fonctions, respectivement, par l'assemblée générale des
actionnaires du dix-sept avril mil neuf cent nonante, avec

publication aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 900529.446 et par l'assemblée générale des actionnaires du dix-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, avec publication aux susdites annexes du seize juin suivant, sous le numéro 890616.3.

Comparante désignée plus loin par les mots "LA PARTIE MANDANTE".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :

[REDACTED] directeur commercial, demeurant [REDACTED]

[REDACTED] désigné plus loin par le mot "MANDATAIRE".

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, effectuer diverses opérations dont il va être question ci-dessous et qui concernent le bien suivant :

COMMUNE D'EVERE.

Un immeuble à appartements à bâtir sur un terrain situé à front de l'avenue Henri Dunant ; le terrain en question paraît avoir une superficie de vingt-huit ares trente-deux centiares quarante-cinq dixmilliaires ; l'ensemble résulte de :

a) Un terrain comportant une surface de dix-huit ares vingt-sept centiares ; cette superficie résulte des indications d'un procès-verbal de mesurage avec plan. Les indications cadastrales à prendre en considération paraissent : section D, numéros 90/N/4 et 90/L/4 ;

b) La plus grande partie d'un terrain qui, initialement, dans sa totalité, comportait neuf ares nonante centiares ; (référence : un procès-verbal de mesurage avec plan) ; les indications cadastrales de l'ensemble paraissent section D, numéro 90/K/4. Il est précisé "la plus grande partie" car, en réalité, le terrain effectivement consacré au complexe immobilier est ce terrain initial diminué de onze mètres carrés vingt-huit décimètres carrés (ce dernier chiffre figurant à un procès-verbal de mesurage avec plan).

c) Une parcelle de terrain prélevée sur un bien plus important, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 113/B/4, et ayant une superficie de vingt-six mètres carrés septante-trois décimètres carrés (ce dernier chiffre figurant à un procès-verbal de mesurage avec plan).

LES POUVOIRS SONT LES SUIVANTS :

S'ils sont plusieurs, agissant conjointement ou séparément :

1) Vendre aux personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenables, tout bien ou droit immobilier appartenant à ladite société dans l'immeuble.

2) Stipuler toutes conditions et servitudes, établir l'origine de propriété et la situation hypothécaire du bien à vendre, faire toutes déclarations quelconques.

3) Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance.

4) Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

5) Obliger la société constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

6) Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée et consentir à la radiation partielle ou totale de toutes inscriptions d'office ou autres, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avant comme après paiement, de même qu'avec ou sans paiement.

7) A défaut de paiement par les acquéreurs et, en cas de difficultés quelconques, paraître, tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la saisie immobilière, contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix ; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

8) Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues par l'article 212 du code des droits d'enregistrement ; signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

9) Représenter valablement la société aussi bien à tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires

qu'à l'acte de base initial du complexe.

10) Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile, substituer en tout ou en partie dans les présents pouvoirs une ou plusieurs personnes avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, sans pour autant se priver du droit d'intervention directe, et faire, d'une façon générale, tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

DECLARATION CONCERNANT LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

La partie mandante nous précise ici être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, dont le numéro est précisé ci-avant.

DONT ACTE EN BREVET.

Fait et passé à Etterbeek.

Lecture faite, la comparante, représentée ainsi qu'il est dit, a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures.)

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek, à Bruxelles le onze décembre 1900nonante et un, volume 121, folio 98, case 11, deux rôles, un renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs.

Le Receveur (signé) H. DESMET.

ANNEXE A : STATUT REEL.

" LES SORBIERS " - " LES CERISIERS ".

I.- PLANS.

Annexés au présent statut réel, les plans émanant des architectes : Peter Vanommeslaeghe, à 2180 Ekeren-Antwerpen, Steenstraat, 54, et Peter Decoster, à 2300 Turnhout, Kruishuisstraat, 14, se présentent comme suit, sous le numéro de dossier "9005" :

1. " Inplanting, situering, kadaster+BPA, ligging",
(dix janvier mil neuf cent nonante-et-un) ;
2. " Fundering, Riolering",
(vingt-six novembre mil neuf cent nonante) ;
3. " Grondplan, Gelijkvloers",
(six février mil neuf cent nonante-et-un) ;
4. " Grondplan type Verdieping",
(vingt-six novembre mil neuf cent nonante) ;
5. " Grondplan Dakappartementen ",
(vingt-six novembre mil neuf cent nonante) ;
6. " Voorgevel ",
(deux mai mil neuf cent nonante) ;
7. " Achtergevel ",
(deux mai mil neuf cent nonante) ;
8. " Zijgevel, Doorsnede ",
(deux mai mil neuf cent nonante) ;
9. " Algemeen plan, Garages ",
(dix janvier mil neuf cent nonante-et-un) ;
10. " Profilering Terrein + Gebouw ",
(quinze août mil neuf cent nonante).
11. " Gevels", Dakappartementen ",
(six février mil neuf cent nonante-et-un) ;

II.- DESCRIPTION.

A.- EXPOSE GENERAL.

Le complexe se présente sous forme d'un immeuble à trois façades comportant un rez-de-chaussée et cinq étages, le cinquième étant en retrait et dans le toit.

L'aile 1 ou "LES SORBIERS" est du côté droit de l'ensemble, face à l'immeuble, tandis que l'aile 2 ou "LES CERISIERS" forme la partie gauche, toujours face à l'immeuble.

Ce complexe possède des zones de recul à l'avant, à l'arrière et du côté droit (face à l'immeuble).

Le complexe résidentiel est doté de quatre entrées, dont deux intéressent "Les Sorbiers" et deux "Les Cerisiers".

A l'arrière du complexe résidentiel, et accessible par une voie carrossable allant de la voie publique, le long de la limite mitoyenne du côté droit, jusqu'à l'aire d'évolution des voitures située à l'arrière de l'immeuble, au-delà de cet aire d'évolution, une série de garages (en un premier bloc, dans la partie gauche du complexe), et une série (inférieure en nombre) de garages, du côté droit et en recul par rapport à la zone dont il vient d'être question.

Là où finit la voie carrossable dont il vient d'être question et où commence la cour d'évolution des voitures, pratiquement à l'aplomb de la longue série de garages, donc en avant de la série réduite de garages : deux emplacements de parcage, communs.

Entre la longue série de garages et la limite mitoyenne du fond de la propriété : une surface intitulée jardin ; il y a un accès à cette surface à travers la cour d'évolution des garages, par un passage ménagé dans le décalage entre la série avant des garages et la série arrière.

Le complexe est essentiellement à usage résidentiel et cette notion est la base de toute interprétation.

Le rez-de-chaussée comporte des caves et garages ; les appartements n'existent qu'à partir du premier étage et, sur quatre niveaux, sont au nombre de neuf par étage ; le cinquième étage, en retrait, et avec de larges terrasses tant à l'avant qu'à l'arrière (et même latéralement), aussi appelé "Penthouse", comporte quatre appartements au total.

B.- DESCRIPTION DETAILLEE.

Les descriptions, infra, sont données face à l'immeuble, de gauche à droite et, dans la mesure du possible, dans le sens des aiguilles d'une montre.

Au niveau des étages, lorsque les parties communes ne comportent que la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, aucune mention particulière n'est faite et seules les parties privatives sont énumérées et décrites.

En outre, il est précisé que :

- LES CAVES sont dotées d'un numéro précédé des lettres "a - b - c - d".

- LES GARAGES sont dotés d'un numéro précédé de la lettre "G".

- Les deux EMBLEMES DE PARCAGE sont intitulés P.1 et P.2.

- LES APPARTEMENTS DE L'ETAGE-TYPE sont dotés d'un numéro qui est le type de l'appartement (1 à 9) précédé d'un chiffre, celui des dizaines, indiquant le niveau de cet appartement (10 à 40).

- Les quatre appartements du CINQUIEME étage ou "PENTHOUSE" sont définis comme les appartements 51, 52, 53 et 54.

Ce qui précède est indépendant des variantes possibles pour les diverses constructions énumérées.

Comme il vient d'être dit, les descriptions sont données face à l'immeuble de la gauche vers la droite; par voie de conséquence, illogisme qui n'est donc qu'apparent, les descriptions ci-dessous parleront en premier lieu de la seconde aile ou seconde phase ou "LES CERISIERS", alors qu'il s'agit là de l'élément incertain ; par voie de conséquence aussi, "LES SORBIERS" seront, eux, décrits en second lieu alors que cette réalisation là est certaine et immédiate.

"LES CERISIERS" et "LES SORBIERS" comportent chacun, la chose a été dite, deux entrées, deux cages d'escalier et d'ascenseur; les deux ailes sont séparées par un "mitoyen" qui va de l'avant jusqu'à l'aplomb de la cour

d'évolution des voitures; il est donc possible de décrire "à part" pour le périmètre de construction le plus important, "LES CERISIERS" et "LES SORBIERS" puisqu'aucune communication n'existe dans ce même périmètre.

Il en est autrement pour les garages situés au-delà de la cour d'évolution, à l'arrière du périmètre principal de construction où, là, il n'y a pas de limite visible sur le terrain mais où la distinction sera faite dans le présent document.

= REZ - DE - CHAUSSEE =

P A R A G R A P H E U N .

" LES CERISIERS " .

- Parties communes.

La zone de recul avant, comporte les deux accès à l'immeuble, soit deux entrées avec un sas, le sas, chaque fois, donnant accès à un petit hall en communication avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs; ces deux cages sont situées à peu près à mi-profondeur du périmètre de construction ; au départ de ces deux cages rayonnent divers couloirs qui desservent aussi bien des locaux privatifs que des locaux communs ; vers l'arrière, un couloir donne accès à la cour d'évolution des voitures et, par le fait même, aux différents garages, ceux-ci n'étant pas en communication directe avec l'intérieur de l'immeuble mais uniquement accessibles via le couloir dont il vient d'être question.

Les locaux communs sont distribués comme suit :

- Autour de la cage située à l'extrême-gauche :
à gauche de la cage d'escalier, une cave compteurs à eau; à l'arrière de cette même cage une cave conteneurs avec une issue directe sur le couloir d'une part et sur la cour d'évolution des voitures d'autre part ; à droite de la cage d'ascenseur, un local vélos, et, face à celui-ci, au-delà, un débarras suivi d'une cabine de machinerie d'ascenseur ; un local compteurs gaz est situé à front de l'immeuble entre les caves (privatives dont question infra) b.1 et b.3.

D'autres locaux communs sont groupés à proximité des cages d'escaliers et d'ascenseur qui se trouvent à droite, parallèlement à la première cage déjà citée ; à droite de la cage d'escalier se trouve une cave compteurs à eau et, vers l'avant et face à celle-ci, une cave pour les compteurs d'électricité et un "débarras".

- Parties privatives.

En suivant les couloirs qui les desservent : à l'avant de l'immeuble : les caves a.4, a.5, a.6, a.7, a.8 et, face à celles-ci les caves a.1, a.2, a.3. Au-delà de l'entrée de l'immeuble, groupées à l'avant, les caves a.11, a.12 ainsi que a.10 et a.9 ; au-delà de la cave des compteurs gaz, toujours à l'avant de l'immeuble, les caves b.3, b.2 et b.1 ; au-delà de la seconde entrée, à l'avant de l'immeuble les caves b.7, b.8, b.6 et b.5. Jouxant le mitoyen "CERISIERS" - "SORBIERS": la cave b.4 à côté de la cave des compteurs eau.

A l'arrière du périmètre de construction, donnant sur l'aire d'évolution des voitures, de la gauche vers la droite : les garages G.1, G.2 ; au-delà de la cave des conteneurs et du couloir d'accès à la cour d'évolution, les garages G.3, G.4, G.5, G.6 et G.7.

Les garages situés de l'autre côté de la cour d'évolution sont mentionnés infra.

" LES SORBIERS."

- Parties communes.

La zone de recul avant, comporte les deux accès à l'immeuble, soit deux entrées avec un sas, le sas, chaque fois, donnant accès à un petit hall en communication avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs; ces deux cages sont situées à peu près à mi-profondeur du périmètre de construction ; au départ de ces deux cages rayonnent divers couloirs qui desservent aussi bien des locaux privatifs que des locaux communs ; vers l'arrière, un couloir donne accès à la cour d'évolution des voitures et, par le fait même, aux différents garages, ceux-ci n'étant pas en communication directe avec l'intérieur de l'immeuble mais uniquement accessibles via le couloir dont il vient d'être question.

Les locaux communs sont distribués comme suit :

- Une cave pour compteurs eau se trouve du côté gauche de la cage d'escalier de l'élément le plus proche du mitoyen "Cerisiers" "Sorbiers" ; une cave débarras se trouve, elle, à la droite de la cage d'ascenseur du même élément ; à gauche de la seconde entrée se trouve une cave compteurs gaz et compteurs eau ; un local vélos se trouve au milieu du périmètre de construction face à la cage d'escalier ; le prolongeant : un local technique (machinerie d'ascenseur) ; accolée à ce local une autre cave compteurs eau se trouve au-delà de la cage d'ascenseur ; une cave compteurs électricité se trouve à côté de la cave D.7 ; une cabine de transformation électricité (avec une issue unique sur l'allée carrossable menant de la voie publique à la cour d'évolution des voitures), se trouve dans le prolongement du garage G.17 ; une cave conteneurs se trouve le long du couloir menant à l'aire d'évolution.

- Parties privatives.

En partant du mitoyen "Cerisiers" "Sorbiers" : à front de l'immeuble les caves c.4, c.5 et c.6 et, dans le prolongement de la c.4, les caves c.3, c.2 et c.1 vers l'intérieur du périmètre de construction ; au-delà de l'entrée, à front de l'immeuble, les caves c.9 et c.10 et, leur faisant face, les caves c.8 et c.7 ; à front de l'immeuble, ensuite, les caves d.1, d.2 et d.3 et, leur faisant face, la cave d.4 ; au-delà de la dernière entrée, celle située du côté droit, à front de l'immeuble, les caves d.8, d.9, d.10, d.11, d.12, d.13 et, leur faisant face, les caves d.5 et d.6 et, la cave d.7.

Donnant sur la cour d'évolution des voitures, en partant du mitoyen "Cerisiers" "Sorbiers" : les garages G.8, G.9, G.10, G.11 et, au-delà de la cave conteneurs et du couloir d'accès à la cour d'évolution, les garages G.12, G.13, G.14, G.15 - G.16 (garage double) et le garage G.17.

Les garages situés de l'autre côté de la cour d'évolution sont mentionnés infra.

P A R A G R A P H E D E U X.

LES CERISIERS.

PARTIE COMMUNE.

La cour d'évolution des voitures.

PARTIES PRIVATIVES.

Au-delà de la cour d'évolution des voitures les garages G.37, G.36, G.35, G.34, G.33, G.32, G.31, G.30, G.29.

LES SORBIERS.

PARTIE COMMUNE.

La cour d'évolution des voitures et les emplacements de parcage P.1 et P.2.

PARTIES PRIVATIVES.

Au-delà de la cour d'évolution des voitures les garages G.28, G.27, G.26, G.25, G.24 et G.23.

Décalés par rapport à cette série de garages, donc plus vers le fond du complexe, les garages privatifs G.22, G.21, G.20, G.19 et G.18.

P A R A G R A P H E T R O I S.

Complémentairement : pour rappel, du côté droit, l'allée carrossable provenant de la voie publique, une partie de la cour d'évolution et, donnant sur cette partie, entre les garages déclarés vers l'arrière et la rangée située vers l'avant, surtout : le passage qui mène à la partie commune qu'est le jardin, cette dernière superficie longeant le fond de l'immeuble et, par conséquent, aussi bien partie commune des "Cerisiers" que des "Sorbiers". Elle est partie commune générale du complexe.

= ETAGES =

RAPPEL :

Les appartements sont décrits de gauche à droite ; de 1 à 4 (un à quatre) ils correspondent aux "Cerisiers" et de 5 à 9 (cinq à neuf) aux "Sorbiers".

Ces numéros correspondent à des "types" d'appartement, ce qui permettra de les identifier, ce chiffre des unités étant précédé d'un chiffre de dizaine, soit l'étage au niveau duquel l'appartement de ce type est situé.

La règle est quelque peu différente pour le cinquième étage où les appartements sont tous individualisés, ce qui sera dit à la description de ce niveau.

A chaque étage, lorsque, à ce niveau, il n'existe comme parties communes que la cage d'escalier et d'ascenseur et le palier commun, ces "parties communes" ne seront pas citées, pas plus que les gaines et/ou canalisations diverses, communes, qui traversent, à la verticale ou à l'horizontale, le complexe.

**** ETAGE - TYPE (1 / 2 / 3 / 4) ****

- APPARTEMENT TYPE 1.

Un hall d'entrée ; trois chambres en façade avant donnant soit sur le hall, soit sur un couloir le prolongeant ; au centre du périmètre de construction : une salle de bains, une salle de douches et une toilette, toutes trois donnant sur le même couloir que les chambres ; en façade arrière, donnant sur terrasse, le living et la cuisine, avec une jonction entre la cuisine et le living ; la cuisine est dotée d'un accès sur la terrasse arrière et est elle-même en communication avec le hall d'entrée, comme le living, mais, pour la cuisine, à travers un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 2.

Un hall d'entrée ; deux chambres en façade avant ; donnant également sur ce hall d'entrée, au centre du périmètre de construction, une salle de bains et une toilette ; en façade arrière, donnant sur une terrasse, le living et la cuisine, cette dernière en communication avec le living et donnant également accès à la terrasse par une

porte ; dans le prolongement de la cuisine vers le centre de l'appartement, en communication avec cette cuisine, un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 3.

Un hall d'entrée ; deux chambres en façade avant ; sur ce même hall d'entrée, au centre du périmètre de construction, une salle de bains et une toilette ; en façade arrière, donnant sur terrasse, le living et la cuisine, avec une jonction entre la cuisine et le living ; la cuisine est dotée d'un accès sur la terrasse arrière et est elle-même en communication avec le hall d'entrée, comme le living, mais, pour la cuisine, à travers un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 4.

Un hall d'entrée ; deux chambres en façade avant ; donnant également sur ce hall d'entrée, au centre du périmètre de construction, une salle de bains et une toilette ; en façade arrière, donnant sur une terrasse, le living et la cuisine, cette dernière en communication avec le living et donnant également accès à la terrasse par une porte ; dans le prolongement de la cuisine vers le centre de l'appartement, en communication avec cette cuisine, un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 5.

Un hall d'entrée ; deux chambres en façade avant ; sur ce même hall d'entrée, au centre du périmètre de construction, une salle de bains et une toilette ; en façade arrière, donnant sur terrasse, le living et la cuisine, avec une jonction entre la cuisine et le living ; la cuisine est dotée d'un accès sur la terrasse arrière et est elle-même en communication avec le hall d'entrée, comme le living, mais, pour la cuisine, à travers un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 6.

Un hall d'entrée ; deux chambres en façade avant ; donnant également sur ce hall d'entrée, au centre du périmètre de construction, une salle de bains et une toilette ; en façade arrière, donnant sur une terrasse, le living et la cuisine, cette dernière en communication avec

le living et donnant également accès à la terrasse par une porte ; dans le prolongement de la cuisine vers le centre de l'appartement, en communication avec cette cuisine, un débarras.

- APPARTEMENT TYPE 7.

Un hall d'entrée, lequel se prolonge, vers l'avant, par un hall de nuit sur lequel donnent les trois chambres situées en façade avant ; sur ce même hall de nuit s'ouvrent les accès à la salle de bains et à une salle de douche situées au centre du périmètre de construction ; le hall d'entrée initialement cité donne, vers l'arrière, sur le living (donnant sur terrasse), lui-même en communication avec la cuisine, laquelle est en communication avec la terrasse d'une part, et avec un débarras d'autre part, lequel donne, également, sur le hall ; sur ce même hall donne une toilette, face à l'entrée du débarras.

- APPARTEMENT TYPE 8.

L'appartement est entièrement situé en façade arrière et en façade latérale ; le hall d'entrée donne accès à une toilette et, vers l'arrière, à un débarras lui-même en communication avec la cuisine, cette dernière située en façade arrière et ayant accès à la terrasse située également à l'arrière ; le hall donne également accès au living, en façade arrière (et donnant sur terrasse), et, dans le living, s'ouvre (outre un accès à la cuisine) l'accès à un hall de nuit sur lequel donne, en façade arrière, une chambre, en façade latérale une chambre et, vers le centre de l'appartement, une salle de bains.

- APPARTEMENT TYPE 9.

L'appartement est situé tout entier en façade avant et en façade latérale ; sur le hall s'ouvrent les accès à une toilette et au living, lui-même situé en façade latérale et doté d'une terrasse qui se prolonge jusqu'à la cuisine, qui y a accès de même que cette même cuisine donne accès sur le living ; dans le living, vers le centre de l'appartement, s'ouvre un couloir menant au hall de nuit ; sur ce couloir donnent une cabine de douche et un débarras, tandis que sur le hall de nuit qui termine ce couloir se trouve l'accès à la salle de bains, dans le centre de la construction, et à trois chambres à coucher, toutes trois, comme dit plus haut, en façade avant.

**** CINQUIEME ETAGE (Penthouse) ****

Les quatre appartements situés à ce niveau sont construits en retrait, chacun avec une terrasse avant et une terrasse arrière entre-autres une terrasse latérale pour le 54 ; ils sont individualisés sous les numéros 51 / 52 / 53 / 54, sans que le chiffre des unités (1, 2, 3, 4) correspondent aux appartements dont il a été question au niveau des étages-type sous ces mêmes numéros 1, 2, 3 et 4.

En façade avant, entouré par les locaux privatifs de l'appartement 52 dans un cas et de l'appartement 53 dans l'autre : un local commun dit "local technique".

- APPARTEMENT 51.

En façade avant, un hall donne accès au coin à manger suivi de la cuisine ; face au coin à manger s'ouvrent l'accès à une chambre en façade arrière et, également, l'accès au living, aussi en façade arrière, lui-même en communication avec la salle de bains, cette dernière en façade avant.

- APPARTEMENT 52.

Le hall donne accès, en façade avant, à une toilette et, en façade arrière, à une cuisine ; le living donne à la fois sur la façade avant et la façade arrière et dispose de deux accès : l'un sur le hall et l'autre sur la cuisine ; un troisième accès de ce même living donne sur un couloir menant, à gauche, à une chambre en façade arrière et, à droite, à une chambre en façade avant ; dans une prolongation de ce même couloir devenu hall de nuit, s'ouvrent les accès en façade arrière à un débarras, puis à une chambre, tandis que vers l'avant se trouvent les accès à une salle de douche, à une toilette et à une salle de bains.

- APPARTEMENT 53.

Le hall, en façade avant, donne accès à une toilette, d'une part, et, d'autre part, à un living qui s'ouvre aussi bien sur la façade avant que sur la façade arrière ; le living est en communication avec la cuisine, en façade arrière, et avec un couloir sur lequel s'ouvrent les accès

à une buanderie en façade avant et à la cuisine dont il vient d'être question ; le hall de nuit se prolonge et s'élargit pour donner accès, en façade arrière, à une salle de bains, ainsi qu'à une chambre, tandis qu'en façade avant, ces accès sont ceux d'un débarras et d'une autre chambre.

- APPARTEMENT 54.

Outre les terrasses avant et arrière dont il a été question de manière générale pour les appartements du cinquième étage, il y a lieu d'ajouter pour cet appartement, une terrasse en façade latérale.

Le hall s'ouvre, au milieu de la construction, sur une toilette et, en façade arrière, sur une chambre, une salle de bains, une seconde chambre et, cette fois en façade latérale, sur le living, pour, finalement, en façade avant, donner accès à la cuisine elle-même en communication avec un débarras, aussi en façade avant.

** TOITURE **

- Parties Communes :

La toiture ne comporte que des parties communes et, en particulier, divers orifices de différentes gaines de ventilation outre, en deux endroits, des machineries d'ascenseurs. Cette toiture est inaccessible, sinon aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien ou la réparation ou qui doivent avoir accès aux orifices ou machineries en question.

III. REGLES DE COPROPRIETE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE - PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE I/1 - Catégories.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément, pour une fraction, à tous les propriétaires de locaux privatifs dotés de quotités ; il peut y avoir également des superficies communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative si le titre de propriété le mentionne.

ARTICLE I/2 - Règlement d'accession.

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement (ou autre local privatif) dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION II - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE II/1 - Enumération exemplative.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives du local (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le revêtement du plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets extérieurs, si l'assemblée en autorise le placement, les garde-corps, les portes palières, les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards, armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds ; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux mais sert à leur usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, et caetera ... pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local, car, en ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits parties communes).

Toutes les terrasses ou balcons sont privatifs ; toutefois l'ossature de ces terrasses et balcons est commune et l'entretien extérieur de ces terrasses et balcons, tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune. Le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire, mais le conseil de

gérance dispose d'un pouvoir d'injonction s'il est visible de l'extérieur et mal entretenu ; le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si les dégâts se produisent.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leurs locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.

De même, des regards ou boîtes à suie, peuvent être disposés dans les caves, aux cheminées des livings ; leur accès devra, en tout temps, rester libre.

ARTICLE II/2 - Limitations de pouvoirs.

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de ses locaux dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. A cet effet, l'accord des architectes de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution de travaux.

Chacun pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires ; l'accord des architectes et ingénieurs de l'immeuble (ou d'un architecte et d'un ingénieur désignés par l'assemblée générale) sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution de travaux.

ARTICLE II/3 - Interdictions et autorisations.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de modifier les choses communes.

Il leur est interdit de subdiviser leurs appartements en plusieurs appartements plus petits que ceux dont le plan-type est annexé au présent statut ou dont le plan modifié serait établi en vertu de la clause "Dérogation" (V Particularités) du même statut ou, en dernière analyse,

plus petits que celui qui est défini à l'acte authentique de vente, accompagné ou non d'un plan, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux appartements l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul appartement. En ce cas, les quotités (dans les choses et dépenses communes) afférentes aux deux appartements seront cumulées. Ultérieurement, ce même propriétaire conserve le droit de revenir à l'état antérieur.

Cette transformation pourra se faire pour autant, bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes. A cet effet, l'autorisation et la surveillance de(s) architecte(s) de l'immeuble - ou, à son défaut, de celui que désignera l'assemblée - sont requises aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Les mutations concernant les caves, garages et emplacements de parcage sont soumises aux règles suivantes (dont l'exigence de l'acte authentique transcrit) :

- a) caves, dotées ou non de quotités :
 - échange(s) au sein de la résidence : autorisé(s) ;
 - aliénation en faveur d'un copropriétaire de la résidence : autorisée ;
 - aliénation en faveur d'un étranger à la copropriété de la résidence : interdite ;
- b) garages et/ou emplacements de parcage :
 - en propriété privative :
 - 1) non dotés de quotités : comme pour les caves ;
 - 2) dotés de quotités : sauf dispositions particulières, aliénation libre de toute entrave, même à l'égard d'un non copropriétaire de la résidence.
 - en jouissance privative d'une surface commune : aliénation possible en faveur uniquement d'un copropriétaire de la résidence.

ARTICLE II/4 - Installations accessoires.

Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ils devront être du modèle agréé par le conseil de gérance et/ou l'assemblée générale ; ils seront privatifs (voir article II/1), mais la peinture de tous les volets ou persiennes extérieurs s'effectuera, aux frais du copropriétaire, en fonction du programme commun et, ce, pour motif d'esthétique (aspect de la façade de l'immeuble). Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier, celui-ci étant d'ailleurs présumé, donneront lieu à réparation, toujours aux frais du copropriétaire, sur injonction de l'assemblée générale.

Des postes privés de téléphonie, radiodiffusion et télévision sont autorisés ; il en sera de même, éventuellement, d'un télex. Le raccordement au système dit "télédistribution" entraîne l'interdiction de tout placement d'antenne individuelle, sauf une antenne intérieure.

Les dispositions du présent article ne peuvent porter préjudice à l'installation ultérieure de nouveaux procédés techniques qui nécessiteraient la réinstallation d'une antenne extérieure comme, par exemple, une technique de captation d'émission quelconque par relais de satellites vers des antennes extérieures directionnelles. En pareil cas, l'assemblée générale statuera sur le principe, qui, lui, est acquis, pour instaurer une réglementation d'exercice raisonnable et, ce, à la majorité simple, comme s'il s'agissait d'une mesure d'administration.

Les fils de raccordement des diverses installations prévues doivent obligatoirement emprunter les gaines et tubages prévus à cet effet.

ARTICLE II/5 - Modification de quotités.

Toute modification du tableau des quotités figurant au statut réel entraîne automatiquement une modification semblable dans le règlement d'ordre intérieur, lorsque celui-ci se réfère à celui-là ; aucune procédure ne sera

nécessaire, sinon l'envoi de l'acte authentique justificatif au gérant, lequel instruit le dossier et fait rapport au conseil de gérance, représentant de droit les copropriétaires en cette matière.

SECTION III - PARTIES COMMUNES.

§ 1.- Parties communes.

ARTICLE III/1 - Enumération exemplative.

Les choses communes de l'immeuble comportent : le terrain, les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, l'ossature de béton de l'immeuble, les poutres, dalles et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps et revêtements des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, électricité) sauf toutefois la partie de canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les vestibules et halls d'entrée, la cage d'escalier et les escaliers, les paliers, les ascenseurs avec leur machinerie, les cages d'ascenseurs, les dégagements, les caves à compteurs, tous autres emplacements à l'usage commun, l'appareillage électrique des locaux communs, les toitures, les descentes d'eau, les aéras ; en un mot : toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

ARTICLE III/2 - Principal et accessoires.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

§ 2.- Parties communes spéciales et communautés.

ARTICLE III/3 - Distinction.

La création de "parties communes spéciales", entraîne la création parallèle de "communautés".

La qualification de diverses "parties communes spéciales" résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait des parties communes.

La distinction pratique établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les organes de gestion et les charges découlant de la gestion.

La création, ci-dessous, de communautés visant le parcage des voitures n'empêche nullement, ultérieurement, la création d'autres communautés, au gré des circonstances et des intérêts, par le biais du règlement d'ordre intérieur.

§ 3.- Parcage des voitures.

ARTICLE III/4 -

Il existe une communauté (formée par tous les titulaires de la propriété de tous les garages) intéressant les parties communes relevant de l'existence de cette surface de parcage et obéissant à des règles de fonctionnement particulières ; voir le règlement d'ordre intérieur, "charges".

§ 4.- Communautés résidentielles.

ARTICLE III/5 -

L'immeuble comportant quatre entrées et quatre cages d'escaliers et d'ascenseur, il est créé une communauté résidentielle par cage avec, comme attribution de compétence, toutes les matières qui correspondent aux parties communes spéciales intéressant lesdites cages et l'accès jusqu'à la porte extérieure, cette dernière exclue ; à chacune des quatre communautés sont rattachés

les appartements (et, par conséquent, les dixmillièmes de copropriété attribués à ces appartements) qui sont desservis par la cage en question. Les portes donnant sur l'extérieur sont exclues pour ne pas porter atteinte à l'unité architecturale de l'ensemble de la Résidence;

Ces communautés se réunissent en assemblées générales spécifiques dont le fonctionnement est calqué sur celui de l'assemblée générale de toute la résidence, telle que cette procédure est prévue au règlement d'ordre intérieur.

SECTION IV - PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE

ARTICLE IV/1 - Principe.

Il peut exister, partout dans le complexe, des surfaces communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative à des copropriétaires. Leur nature fondamentale reste d'être chose commune mais, pour l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire, qui devient titulaire de ce droit, exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge de respecter les obligations qui, dans le statut réel, lui sont imposées comme contre-partie de cette jouissance ; d'autres obligations, de même peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Le titre constitutif du droit de jouissance privative peut également comporter des obligations à respecter par le bénéficiaire.

Cette catégorie juridique "jouissance privative d'une surface commune", doit être considérée, fondamentalement, comme un règlement d'accession entre les divers copropriétaires ; à ce titre, cette catégorie forme un tout en soi, qui ne demande pas en raison de la base invoquée, un raisonnement complémentaire quelconque. Cependant, au cas où ce "règlement d'accession" serait considéré comme une justification insuffisante, il y aurait lieu de raisonner, dans ces conditions, de la manière suivante : "au profit d'un bien privatif, fonds dominant, est créée une servitude qui grève une surface déterminée relevant des parties communes, fonds servant ; le bénéfice de cette servitude suit le bien et peut en être détaché pour être transmis à un autre bien privatif dans la même résidence :

le règlement de copropriété et le titre de propriété du fonds dominant règlent l'étendue des droits et obligations régissant la servitude".

Ce raisonnement ne peut cependant être considéré que comme subsidiaire à la première définition donnée.

Pour autant que de besoin : la concession de pareils droits, lorsqu'elle intéresse plusieurs objets ou personnes, implique la création d'une "communauté" de regroupement.

IV. ATTRIBUTION DE QUOTITES.

" LES CERISIERS ".

PHASE 2 (avec quotités en dixmillièmes).

REZ - DE - CHAUSSEE.

Garage G.01	: cinquante-huit	58
Garage G.02	: trente-cinq	35
Garage G.03	: quarante-et-un	41
Garage G.04	: quarante-quatre	44
Garage G.05	: quarante-deux	42
Garage G.06	: trente-deux	32
Garage G.07	: trente-deux	32
Garage G.29	: vingt-huit	28
Garage G.30	: vingt-huit	28
Garage G.31	: vingt-huit	28
Garage G.32	: vingt-huit	28
Garage G.33	: vingt-huit	28
Garage G.34	: vingt-huit	28
Garage G.35	: vingt-huit	28
Garage G.36	: vingt-huit	28
Garage G.37	: cinquante-cinq	<u>55</u>

PREMIER ETAGE.

Appartement 11	: deux cent trente-sept	237
Appartement 12	: cent septante	170
Appartement 13	: cent nonante - trois	193
Appartement 14	: cent septante	170

DEUXIEME ETAGE.

Appartement 21	: deux cent trente-sept	237
Appartement 22	: cent septante	170
Appartement 23	: cent nonante - trois	193
Appartement 24	: cent septante	170

TROISIEME ETAGE.

Appartement 31	: deux cent trente-sept	237
Appartement 32	: cent septante	170
Appartement 33	: cent nonante-trois	193
Appartement 34	: cent septante	170

QUATRIEME ETAGE.

Appartement 41	: deux cent trente-sept	237
Appartement 42	: cent septante	170
Appartement 43	: cent nonante - trois	193
Appartement 44	: cent septante	170

CINQUIEME ETAGE (Penthouses).

Appartement 51	: deux cent cinq	205
Appartement 52	: quatre cent quatre-vingt-deux	482
SOIT ENSEMBLE : QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTÉ		4.330

" LES SORBIERS "PHASE 1 (avec quotités en dixmillièmes).REZ - DE - CHAUSSEE.

Garage 08	: quarante - quatre	44
Garage 09	: trente - cinq	35
Garage 10	: trente - deux	32
Garage 11	: quarante - deux	42
Garage 12	: trente - neuf	39
Garage 13	: trente - deux	32
Garage 14	: trente - deux	32
Garage 15 et 16	: soixante - cinq	65
Garage 17	: cinquante - huit	58
Garage 18	: trente - deux	32
Garage 19	: vingt - huit	28
Garage 20	: vingt - huit	28

	22
Garage 21 : vingt - huit	28
Garage 22 : trente - deux	32
Garage 23 : trente	30
Garage 24 : vingt - huit	28
Garage 25 : vingt - huit	28
Garage 26 : vingt - huit	28
Garage 27 : vingt - huit	28
Garage 28 : vingt - huit	28

PREMIER ETAGE.

Appartement 15 : cent nonante-trois	193
Appartement 16 : cent septante	170
Appartement 17 : deux cent trente-cinq	235
Appartement 18 : deux cents	200
Appartement 19 : deux cent dix-neuf	219

DEUXIEME ETAGE.

Appartement 25 : cent nonante-trois	193
Appartement 26 : cent septante	170
Appartement 27 : deux cent trente-cinq	235
Appartement 28 : deux cents	200
Appartement 29 : deux cent dix-neuf	219

TROISIEME ETAGE.

Appartement 35 : cent nonante-trois	193
Appartement 36 : cent septante	170
Appartement 37 : deux cent trente-cinq	235
Appartement 38 : deux cents	200
Appartement 39 : deux cent dix-neuf	219

QUATRIEME ETAGE.

Appartement 45 : cent nonante-trois	193
Appartement 46 : cent septante	170
Appartement 47 : deux cent trente-cinq	235
Appartement 48 : deux cents	200
Appartement 49 : deux cent dix-neuf	219

CINQUIEME ETAGE (Penthouses).

Appartement 53 : quatre cent septante et un	471
Appartement 54 : quatre cent trente-quatre	434
SOIT ENSEMBLE : CINQ MILLE SIX CENT SEP- TANTE :	5.670

R E C A P I T U L A T I O N .

Phase 2 : quatre mille trois cent trente	4.330
Phase 1 : cinq mille six cent septante	5.670
TOTAL : DIX MILLE / DIXMILLIEMES :	10.000

V. PARTICULARITES.

1/ Les appartements sont approvisionnés en eau froide, eau chaude, électricité et chauffage central.
Les caves et garages ne sont pas chauffés.

2/ L'immeuble est raccordé à la télédistribution ; les antennes intérieures sont permises mais toute antenne extérieure est interdite (voir cependant les antennes directionnelles).

3/ Le chauffage est assuré (au gaz, avec chaudière) individuellement ; il n'y a donc aucun service commun en la matière.

4/ Une cave est une dépendance privative d'un appartement et ne possède pas de quotités spéciales dans les parties communes. Dès lors, les échanges et les aliénations de caves, permis entre copropriétaires, ne donnent pas lieu à des modifications dans le tableau de participation à la copropriété, ni par conséquent dans les charges communes envisagées dans le règlement d'ordre intérieur. L'absence d'attribution de quotités aux caves n'altère en rien la nature immobilière de ces biens et la nécessité de constatation par acte authentique de toute mutation les concernant.

5/ Les numéros donnés aux caves ne sont pas en concordance avec les numéros attribués aux appartements.

6/ Il appartient aux copropriétaires de signer les contrats nécessaires à l'instauration de la radio-télédistribution, seuls les tubages étant prévus mais non les raccordements eux-mêmes (cfr plus haut).

7/ Jusqu'à achèvement complet de la résidence, les architectes, auteurs des plans, conservent le droit de modifier les parties communes, en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes ou même des parties privatives. Cette réserve est exprimée par le signataire de l'acte dont le présent statut réel est une annexe, au titre de stipulation pour autrui.

Le même signataire se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'il se propose d'offrir en vente et de réduire ou augmenter les quotités indivises, sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs.

Entre autres, il pourra, s'il le juge bon, reculer la limite de cloisonnement des parties privatives contiguës aux parties communes avec, comme conséquence immédiate, que la superficie ainsi abandonnée sera d'office englobée dans les parties communes. Il conserve également le droit d'empiéter sur les surfaces réputées communes (par une présomption que lui seul peut renverser) et situées à tous les niveaux.

En cas d'empiètement sur les parties communes, comme précisé ci-dessus, il n'y aura pas modification des quotités indivises et les autres copropriétaires, antérieurs ou postérieurs, n'auront droit à aucune compensation, quelle qu'elle soit.

Toute modification du genre énoncé ci-dessus ne pourra se faire que par acte authentique, accompagné d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

Les réserves de droits figurant ci-dessus valent également pour tout percement vertical amenant une intercommunication entre deux niveaux différents.

Les modifications qui peuvent être apportées peuvent viser la destination des locaux elle-même aussi bien que la division et la répartition.

8/ Il peut arriver qu'une propriété privative, au niveau d'un étage, demande de rendre également privative la surface consacrée, en principe, au palier commun, qu'il

s'agisse du palier situé devant la porte de l'ascenseur ou du palier situé au niveau de la cage d'escalier, que ces deux paliers soient distincts ou qu'ils ne forment qu'un seul palier.

A/ En ce qui concerne la cage d'escaliers ; son palier peut être, par cloison, porte ou autrement, rendu partiellement privatif et soustrait dès lors à la copropriété dans la mesure où le passage reste possible dans des conditions normales de sécurité pour les personnes qui empruntent la cage d'escalier; ceci si la privatisation se présente à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire à un étage qui n'est pas le plus haut de l'immeuble.

Si la situation se présente pour le dernier étage, c'est-à-dire que, en principe, aucun passage ne doit encore être prévu pour "atteindre encore un niveau supérieur" la totalité du palier peut être rendue privative sauf à considérer que, de droit, une servitude de passage (à utiliser dans des conditions raisonnables) est instaurée grevant l'appartement et son palier privatif, au profit du bien constitué par les parties communes de l'immeuble, la nature de la servitude étant un passage pour le personnel chargé de l'entretien, de la vérification et des réparations à la toiture, ou, le cas échéant, à d'autres installations communes qui pourraient se trouver au niveau de cette toiture comme, par exemple, une machinerie d'ascenseur. Cette servitude sera la contrepartie de l'avantage accordé à l'appartement par l'attribution du caractère privatif à cette surface, en principe commune, qu'est le palier.

B/ En ce qui concerne l'ascenseur, la porte donnant sur la cage d'ascenseur, dans les circonstances qui viennent être exposées, peut être rendue privative et munie d'une serrure qui ne puisse être ouverte que par le copropriétaire ou occupant de l'appartement situé au niveau de l'étage sujet à cette privatisation de palier. Cependant cette privatisation ne peut constituer une entrave à la sécurité générale exigée par le fonctionnement de l'ascenseur. Ceci signifie que, aussi longtemps qu'une règle administrative précise ne fixe pas un critère autre, jamais cette privatisation d'une porte, avec fermeture de cette même porte, ne pourra être décidée pour un nombre de niveaux dépassant le tiers des niveaux accessibles par

ascenseur et sans que, en toute occurrence, pareille privatisation puisse intervenir pour deux paliers successifs. Un des critères de sécurité est, en effet, que, à tout le moins, un étage sur deux soit librement accessible d'un appartement.

9/ Aux principes généraux énoncés ci-dessus (et qui ne sont pas forcément d'application dans le complexe, en fonction de la disposition des lieux) sont ajoutés certains points pratiques.

A) Au niveau du penthouse sont mentionnés, en deux endroits, des locaux "techniques" ; il s'agit de deux machineries d'ascenseurs. Celle-ci ne sont accessibles qu'en passant par les terrasses des appartements 52 et 53 et ceux-ci sont donc frappés (au profit des parties communes en copropriété) d'une servitude de passage (en suivant le trajet le moins "dommageable" pour les occupants) allant du palier à la cabine.

Il s'agit d'une OBLIGATION mais son application demande intelligence et souplesse : pour "l'entretien, la réparation, le renouvellement" des installations, un préavis de quinze jours doit être donné aux occupants (qui peuvent refuser l'accès en juillet et en août) ; aucun préavis, n'est requis et ceci suppose (pour éviter une effraction) le dépôt d'une clef de l'appartement, sous pli scellé, au siège de la gérance, en permanence.

B) L'accès aux toitures se fait par les coupoles au-dessus de la cage d'escalier.

Cependant, dans les quatre cages, une servitude d'accès et de passage est instaurée, grevant tous les appartements du penthouse, au cas où la nature des travaux entraîne l'impossibilité de passer du "matériel" par la coupole (dimensions, poids ...). La procédure, en pareil cas, est celle prévue ci-dessus pour les cabines d'ascenseurs.

VI. SERVITUDES.

1. GENERALITES.

Sont considérées comme reproduites ici toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles à appartements multiples, impliquées du fait de

cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou une partie notable d'entre eux.

2. TEMPERATURE MOYENNE.

Pour, essentiellement, des raisons d'équité dans les dépenses individuelles ayant des répercussions d'un appartement sur un autre, un équilibre minimum est instauré, évitant donc les excès (les plus) flagrants : chaque "appartement" (ensemble pouvant être chauffé, en vertu des plans et cahiers des charges) doit être maintenu à une température de douze degrés minimum, qu'il soit ou non occupé, qu'il s'agisse du jour ou de la nuit.

Il s'agit là d'une servitude imposée à chaque "appartement" au profit de tous les autres (et chacun des autres) appartements.

Toutes infractions à cette disposition seront sanctionnées par la débetion d'une amende de trois cents francs par jour d'infraction, décrétée par l'assemblée générale après l'établissement des faits : le montant ainsi touché sera versé au fonds de réserve.

3. ACCES A LA TOITURE.

Pour mémoire, puisque, ci-dessus, les conditions dans lesquelles cette servitude peut devoir être invoquée sont exposées sous le "V, PARTICULARITES", numéro 9.

VII. AFFECTATION PROVISOIRE ET DEFINITIVE.

En dehors des règles déjà exprimées de manière formelle ci-dessus, est ici énoncé le principe général ; en plusieurs endroits de l'immeuble, se trouvent soit des locaux décrits sous la rubrique des parties communes, soit des espaces demeurés libres de toute affectation.

Le signataire de l'acte dont le présent statut est une annexe se réserve le droit de donner une affectation privative à ces locaux, de même que d'établir des locaux privatifs ou des surfaces privatives (de jouissance privative) partout dans l'immeuble et, ce, sans modification aucune des quotités dont question supra.

Ces locaux et emplacements font donc partie de la communauté pour autant que, lorsque ledit signataire aura vidé ses mains de la dernière quotité de copropriété, il n'ait pas fait usage de la faculté qu'il se réserve par les présentes.

VIII. REPARTICLES DES CHARGES - ASSURANCES.

Dans le règlement d'ordre intérieur se trouvent énoncées les règles de répartition des charges communes entre les divers copropriétaires ou titulaires de droit de jouissance, et une "section VI - Assurances".

Est ici énoncé, dans le statut réel, le principe suivant lequel aucune modification dans la répartition des charges, telle qu'elle est établie par le règlement d'ordre intérieur, ne peut être admise si ce n'est à l'unanimité des voix des copropriétaires, titulaires de droits de jouissance privative inclus s'ils sont visés par une proposition de modification.

La règle de l'unanimité ci-dessus, en matière de modification de toute disposition figurant dans le statut réel, est explicitée ci-dessous.

Cependant, si, autant en matière d'assurance qu'en matière de charges, une disposition ne devait intéresser qu'une partie de la copropriété, par fractionnement interne des risques ou des charges, l'unanimité indispensable à ce moment-là serait celle des quotités de copropriété intéressées par le thème en discussion.

IX. ZONE DE "VERDURE".

Le principe est que toute zone de verdure est réputée inaccessible à quiconque, sauf au jardinier chargé d'en assurer l'entretien. Il s'agit cependant, ici, d'une observation et non d'une prescription et, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires, à titre de mesure d'administration du patrimoine commun, de décider si ce principe demeure sans exception ou si une réglementation quelconque doit être prévue pour permettre, plus ou moins librement, l'accès des surfaces de verdure aux différents copropriétaires et occupants.

ANNEXE B : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

" LES SORBIERS " - " LES CERISIERS " .

SECTION I : ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE I/1.

L'immeuble ne comportant pas de conciergerie, il sera fait appel, par le gérant, sur délégation de l'assemblée générale, à du personnel extérieur pour l'entretien des parties communes.

ARTICLE I/2.

Le personnel extérieur, chargé de missions diverses, ne doit recevoir d'ordre que du gérant.

ARTICLE I/3.

Le gérant sera tenu de résilier les contrats domestiques divers en cours si l'assemblée des copropriétaires ou le conseil de gérance le décide, faute de quoi le congédiement sera confié à un délégué de l'assemblée ou du conseil de gérance.

SECTION II : GERANCE - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE II/1 : Gérant.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, pour le temps qu'elle détermine ; cette assemblée fixe la rémunération du gérant.

ARTICLE II/2 : Suppléance.

Si le gérant est absent ou défaillant, la présidence du conseil de gérance en exerce la fonction.

ARTICLE II/3 : Conseil de gérance.

Infra, sous la rubrique "Assemblée générale" se trouve mentionnée l'existence du bureau de l'assemblée ou "conseil de gérance".

Ce conseil surveille la gestion du gérant et ordonne les travaux indispensables non urgents, il reçoit en outre les délégations de pouvoir que l'assemblée générale juge utiles. Il est, de droit, le représentant de la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Le conseil de gérance délibère valablement si plus de la moitié de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité, avec, le cas échéant, prépondérance à la voix du président.

Le gérant assiste aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

ARTICLE II/4 : Secrétariat.

Si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE II/5 : Gérant - Mission générale.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des services communs, de décider éventuellement les travaux de réparations urgentes, et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les propriétaires 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 II/6 : Gérant - Pouvoirs particuliers.

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

Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE II/7 : Comptes - Fonds de Réserve.

Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes ; le montant en sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après avoir statué sur l'opportunité de la constitution d'un fonds de réserve, fixera, si la décision est affirmative, les sommes à verser par les propriétaires, le placement de ce fonds de réserve (en attendant son utilisation) et son utilisation.

ARTICLE II/8 : Provisions - Sanctions.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale et, en cas de défaillance et avec l'autorisation du conseil de gérance, de bloquer les services communs desservant l'appartement visé ; le copropriétaire en défaut, après envoi d'une lettre recommandée, sera débiteur de plein droit d'une amende de deux cents francs par jour de retard depuis la date d'exigibilité ; cette amende sera versée au fonds de réserve (ou, le cas échéant, en constituera un).

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuite et diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au taux de un pour cent par mois au profit de la communauté, sauf à appliquer, s'il lui est supérieur, le taux réclamé par les sociétés de prêts hypothécaires de l'agglomération bruxelloise au moment où la dette du propriétaire défaillant est née. Cet intérêt commencera à courir à partir de l'envoi d'une lettre recommandée adressée par la gérance au propriétaire défaillant et reproduisant le texte du présent article. Tout mois entamé sera considéré comme entièrement dû. Le montant minimum des intérêts exigibles à partir de l'envoi de la lettre recommandée est de trois cents francs quel que soit le montant de la provision non versé ; l'envoi d'un recommandé pour retard de règlement rend exigible à la date de l'envoi de ce recommandé, toutes les provisions prévues par l'assemblée générale pour l'exercice intéressé et annule tout échelonnement prévu par cette même assemblée générale, de telle sorte que les intérêts courront sur la totalité des sommes devenues ainsi automatiquement exigibles.

Durant la période de carence, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE II/9 : Gérant - Mandat.

Le gérant est chargé d'encaisser les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

SECTION III : ASSEMBLEE GENNERALE.

ARTICLE III/1 : Compétence.

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

ARTICLE III/2 : Principes généraux.

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires (présents ou non) sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

ARTICLE III/3 : Présences et votes.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des voix (ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise) de tous les copropriétaires.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de dix jours (au moins) et vingt jours (au plus) avec le même ordre du jour, et délibèrera quel que soit le nombre de voix présentes ou représentées, même dans le cas où les trois/quarts ou la totalité des voix de tous les copropriétaires sont requis ; en effet, dans ce cas, les copropriétaires absents et non représentés sont réputés indifférents et ralliés aux décisions prises par la

majorité et viennent donc grossir celle-ci lorsqu'un quorum doit être atteint lors d'un vote, pour voir si ce quorum est atteint ou non.

Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au gérant avant la séance.

ARTICLE III/4 : Fixation.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans la première quinzaine du mois d'octobre, sur le territoire de la Commune d'Evere ou, en tout cas, dans l'Agglomération Bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en exerce les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les détails prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un tiers des quotités existantes ; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires appuyé par le quorum prévu.

ARTICLE III/5 : Convocations.

Les convocations sont faites dix jours, au moins et vingt jour, au plus, avant l'assemblée, par lettre recommandée ; la convocation sera valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix présentes ou représentées, pourra décider que les convocations seront faites par simple lettre, sauf les cas ci-après prévus.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais obligatoirement par lettre recommandée.

ARTICLE III/6 : Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions, mais, suite à ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire ne peut être prise, sauf en cas d'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE III/7 : Mandats.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, avec voix consultative seulement.

Toutefois, s'il a reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions, écrites ou non. Les instructions écrites resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant et des membres de la famille du copropriétaire jusqu'au quatrième degré inclus, ou encore d'un associé dans une société légalement constituée, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou titulaire au moins d'un droit réel ou de jouissance sur une partie du bien. Toutefois, chacun des copropriétaires pourra désigner comme mandataire un avocat ou un notaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément, s'il est général ou, s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouve appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront droit d'assister aux assemblées 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 cette occasion, ou le procès-verbal d'élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE III/8 : Bureau ou "Conseil de gérance".

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, le bureau ou le conseil de gérance.

Ce conseil choisit en son sein son président.

Les membres du bureau ou conseil de gérance peuvent être réélus.

Les dispositions du statut réel général obligent la copropriété à désigner, en dehors des membres effectifs, autant de membres suppléants puisque ceux-ci sont appelés à intervenir, à défaut des membres effectifs, dans ce cas particulier.

Chaque membre suppléant ne l'est pas d'un membre déterminé du conseil de gérance mais l'est, en général ; n'importe quel membre du conseil peut faire appel à n'importe lequel des suppléants.

ARTICLE III/9 : Secrétaire d'assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant.

ARTICLE III/10 : Liste de présence.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE III/11 : Droits de vote.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités en copropriété (voir statut réel et éventuellement titres de propriété).

ARTICLE III/12 : Majorités exigées.

Les résolutions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité, est exigée par les textes.

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

Lorsqu'une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, le vote, conformément à ce qui est dit plus haut, ne pourra avoir lieu, lors d'une première assemblée, que si la proportion requise des voix de tous les copropriétaires est présente ou représentée, ce n'est que lors d'une seconde assemblée qu'il ne sera plus tenu compte que des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par écrit, avec les conséquences énoncées sous l'article III/3.

De façon générale - et sauf stipulation contraire des textes - les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix.

Lorsque la règle de l'unanimité est imposée dans le présent règlement, lors d'une seconde assemblée elle doit être interprétée comme suit : les "absents" (c'est-à-dire

les copropriétaires qui n'ont pas répondu à la convocation, n'ont pas désigné valablement un mandataire ou n'ont pas, par écrit, manifesté leur opposition au point visé) sont réputés indifférents et ralliés d'avance à la décision de l'assemblée, celle-ci ne pouvant voir son activité paralysée par la négligence ou l'indifférence de l'un ou l'autre des copropriétaires.

Vu les conséquences de cette disposition, de part et d'autre, toutes précautions seront prises pour fournir les preuves de fait nécessaires en cas de contestation.

ARTICLE III/13 : Cas particulier.

Si, pour une raison quelconque, il était proposé d'introduire une action en justice contre un tiers non copropriétaire, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté, tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les copropriétaires, la majorité des deux/tiers des voix de tous les copropriétaires sera nécessaire pour en prendre la décision.

ARTICLE III/14 : Présentation des comptes.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gérant devra les communiquer aux copropriétaires quinze jours avant la réunion. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission et conclure.

L'assemblée peut décider de faire accomplir cette mission, confiée au conseil de gérance, par un vérificateur qu'elle nommera.

Les copropriétaires signaleront au président (ou au vérificateur) et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE III/15 : Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter ces textes et en prendre copie, sans déplacement des documents.

ARTICLE III/16 : Communautés.

Dans la section qui traite de la répartition des charges et des recettes communes peuvent être prévues diverses "communautés".

Ces "communautés" ont pour but, si elle sont prévues, de permettre une répartition des charges en fonction des utilisations réelles et, dès lors, en vertu du principe que celui qui paie est également celui qui décide, il y a lieu de considérer que, lorsque des comptes particuliers sont établis par référence à une communauté, ce sont les membres de cette communauté qui ont, seuls, voix au chapitre pour les décisions à prendre et les paiements à exécuter.

En pareil cas, la "communauté" se réunit en "assemblée générale" et procède par analogie avec les textes qui ont été édictés et visent les assemblées générales de tous les copropriétaires ; l'ensemble des droits de vote attachés à une communauté est le total des quotités en copropriété et indivision forcée des locaux qui font partie de cette communauté, et c'est par rapport à ce chiffre que doivent se compter les présences et les votes.

Cependant, lorsqu'il s'agit d'une "communauté" composée uniquement de titulaires de droit de jouissance privative sur des parties communes, la répartition des droits de vote en quotités étant par définition impossible, le chiffre à prendre en compte sera : une unité par titulaire de droit concédé.

Si la communauté se compose d'éléments identiques (garages, par exemple) mais dont certains sont affectés en copropriété tandis que d'autres sont le résultat d'une

concession de droit de jouissance privative sur une partie commune, ce dernier critère sera déterminant et le nombre de droits de vote correspondra à autant d'unités qu'il y a de "biens" concernés (exemple : douze unités "garage").

Rien n'empêche qu'une assemblée générale de communauté soit convoquée pour une matière particulière et que l'assemblée générale des copropriétaires ne soit convoquée, elle, que pour les matières d'intérêt général.

L'assemblée générale d'une communauté est présidée par le titulaire du plus grand nombre de quotités dans la communauté réduite;

Rien n'empêche, ultérieurement, que des communautés soient créées si elles ne sont pas prévues dès l'abord, ou que de nouvelles soient créées, avec réglementation adéquate, par un vote unanime de tous les copropriétaires.

Les communautés, actuelles ou futures, voient leur compétence limitée par l'unité architecturale de l'immeuble vu de l'extérieur, laquelle, en tout état de cause, reste l'apanage de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

SECTION IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE IV/1 : Précisions diverses.

La consommation d'un compteur particulier incombe à son titulaire. Les consommations relatives aux parties communes incombent à l'ensemble des copropriétaires.

Peuvent également être prévus : divers compteurs desservant une collectivité spéciale (exemple : une collectivité de caves privatives) avec prise en charge par cette collectivité des dépenses y afférentes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau ou l'électricité, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépenses communes, sous réserve de l'établissement de décompteurs à destination précise.

ARTICLE IV/2 : Imputations.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de copropriété de chacun, fixées dans le statut réel.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf exceptions dans le présent règlement.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses prend cours à la signature de l'acte authentique d'achat.

ARTICLE IV/3 : Dérogation.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE IV/4 : Nature des dépenses.

Les charges communes comprennent toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurances, éclairage, chauffage et administration du bien commun.

ARTICLE IV/5 : Catégories.

1. Ces charges sont ou générales ou spéciales.

2. Les charges spéciales intéressent une partie de la copropriété, parce que relatives à des parties communes à l'usage (pratiquement) exclusif de certains copropriétaires. Il en est ainsi des dépenses intéressant exclusivement les "garages", cas évoqué ci-dessous. X

3. L'immeuble est divisé en une communauté de garages et une communauté résidentielle.

La communauté résidentielle comprend les quotités attachées aux appartements et assume les charges relatives à ceux-ci, y compris la voirie extérieure exclusivement piétonne et les zones de verdure.

La zone de garage comporte tous les locaux de ce genre (qu'ils soient dotés de quotités en copropriété ou qu'ils soient emplacements de jouissance privative d'une superficie commune). En cas de mixité, le critère des droits de vote, qui est aussi celui des prises en charge, a été fixé plus haut.

Cette communauté aura à sa charge toutes les dépenses résultant de l'existence, de l'usage, de l'entretien (renouvellement de revêtements compris), des garages et des voies carrossables jusque et y compris l'accès à la voie publique (trottoirs).

En ce qui concerne la zone des garages, l'extérieur des portes de ceux-ci, au titre de participation à l'esthétique générale du complexe, fera l'objet d'un programme d'entretien au niveau du complexe, avec obligation pour les propriétaires de ces garages de se soumettre au programme de l'assemblée générale et de régler individuellement, en matière de peinture, le coût relatif à leur porte, suivant devis individuel et préalable ; cette disposition a pour but de ne pas pénaliser les copropriétaires qui entretiennent convenablement cette porte par rapport à ceux qui en négligeraient le même entretien.

ARTICLE IV/6 : Ascenseur(s).

Les dépenses relatives aux ascenseurs sont réparties entre l'ensemble des quotités en copropriété et indivision forcée de la communauté résidentielle.

S'il y a plusieurs ascenseurs répartis en cages distinctes et, donc, desservant un nombre déterminé d'appartements différents, la première assemblée des copropriétaires prendra la décision - définitive - de faire établir un compte global des ascenseurs pour tout l'immeuble ou, au contraire, de ventiler les dépenses, autant que possible, par cage, avec répartition entre les appartements desservis par cette cage.

Le rez-de-chaussée est exclu des comptes "ascenseur".

ARTICLE IV/7 : Recours.

Les copropriétaires conservent tous leurs recours contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires (sauf les subrogations prévues par les contrats d'assurances).

ARTICLE IV/8 : Fait personnel.

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

ARTICLE IV/9 : Responsabilité.

La gérance ne connaît que les copropriétaires, lesquels sont responsables des agissements de leurs ayants droit quelconques.

ARTICLE IV/10 : Conflit.

Au cas où la communauté de garages se soustrairait à ses obligations d'entretien de la voie d'accès menant de la voie publique au "parcage", le conseil de gérance possède, à l'égard de cette communauté, un pouvoir d'injonction et, faute d'obtenir satisfaction, après mise en demeure accompagnée d'un devis, peut faire effectuer les travaux nécessaires à cette voie d'accès, étant donné qu'elle participe à l'esthétique générale de l'immeuble, avec imputation, d'office, au compte spécial de la communauté de garages.

ARTICLE IV/11 : Jardin.

Dans les diverses zones de recul, se trouvent (ou peuvent se trouver) des surfaces de verdure. Ces superficies sont ou non accessibles aux copropriétaires et aux occupants en fonction de la décision de l'assemblée générale à laquelle il a été fait allusion ailleurs dans le présent statut de copropriété ; s'il y a accès avec réglementation, celle-ci pourra être une annexe distincte

du présent statut de copropriété ou, au contraire, être ajoutée à la suite du présent article IV/11, pour faire partie intégrante du règlement d'ordre intérieur. Le règlement de ce genre prévoira obligatoirement les modalités d'usage.

Il est précisé, ce à quoi ce règlement ne pourra déroger, que tous frais résultant de l'existence de cette zone jardin seront à considérer comme frais mis au compte de la communauté résidentielle, la communauté garage n'étant pas considérée comme susceptible de pouvoir bénéficier, en tant que telle, d'une jouissance quelconque de ce jardin, par définition réservée aux occupants d'appartements.

SECTION V : REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE V/1 : Principe d'imputation.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités en copropriété de chacun, fixées dans le statut réel (ou, le cas échéant, les titres de propriété) sauf exceptions prévues par le présent règlement.

La création de communautés résidentielles et de garages, supra, implique une conséquence générale, ici exprimée : les garages ne supportent aucun frais de la copropriété, en raison de la charge globale qui leur est imposée en ce qui concerne les voies d'accès carrossables ; pour ne donner qu'un exemple : les garages ne participeront pas aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble, ceux-ci étant à charge uniquement de la communauté résidentielle ; les garages "au fond" à l'air libre auront leur toiture à charge.

ARTICLE V/2 : Catégories.

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

ARTICLE V/3 : Cas d'urgence - Compétence.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, ascenseurs, et caetera ..., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE V/4 : Travaux non urgents.

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par le conseil de gérance, lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE V/5 : Travaux d'amélioration.

Les réparations et les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par au moins un/quarter des voix de tous les copropriétaires et seront soumis à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, statuant comme dit ci-dessous.

ARTICLE V/6 : Modifications aux choses communes.

Les travaux modifiant les choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes :

1/ Ceux qui intéressent le gros-oeuvre, le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, requièrent toujours et dans tous les cas l'unanimité des voix des copropriétaires.

Les "communautés" sont sans compétence sur ce point.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes générales.

2/ Ceux qui ne rentrent pas dans les catégories citées au 1/ ci-dessus requièrent les trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensables, entraînant un agrément ou une amélioration ; ceux-ci devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter des voix de tous les copropriétaires et ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires ; toutefois, ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, à condition que ces trois/quarts s'engagent à en supporter seuls le coût.

Tout ce qui est prévu au 2/ ci-dessus requiert la surveillance de l'architecte auteur des plans, ou d'un autre architecte désigné par l'assemblée générale.

Les honoraires dus à l'architecte seront à supporter comme le coût des travaux suivant ce qui est dit ci-dessus.

ARTICLE V/7 : Accès aux parties privatives.

Les copropriétaires devront donner accès dans leurs locaux pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes (notamment des regards ou boîtes à suie).

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire, habitant l'Agglomération

Bruxelloise, mandataire dont les nom et adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront, sans limitation de durée, supporter sans indemnités toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre des tiers responsables.

SECTION VI : ASSURANCES.

ARTICLE VI/1 : Principes.

L'assurance de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et privatives, à l'exclusion des meubles, sera conclue, au nom et pour compte de tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts des eaux, les bris de vitrage, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la tempête, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le gérant, mandataire des copropriétaires, exécutera les décisions de l'assemblée et, en particulier, acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, après décision de l'assemblée, pour la conclusion de ces assurances, si nécessaire ; le gérant pourra, de plein droit, signer valablement les contrats, sauf décision contraire de l'assemblée.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie de chaque contrat.

Si une "communauté" n'est pas satisfaite des montants assurés, elle peut toujours faire souscrire par le gérant, pour son compte, une assurance complémentaire.

ARTICLE VI/2 : Surprime.

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 toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE VI/3 : Sinistres et indemnités.

§ 1.- En cas de sinistre-incendie, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence du conseil de gérance, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées à l'assemblée générale, mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires résultant des lois en la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée s'il y a lieu.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A/ Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts courront au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai ; les copropriétaires conserveront leur recours contre celui qui bénéficierait, du chef de la remise en état, d'une plus-value.

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

Il sera tenu compte, le cas échéant, de l'existence des communautés particulières.

Des dispositions ci-dessus, résulte la possibilité de voir, par leurs versements, des copropriétaires contribuer à la remise en état de l'appartement d'un copropriétaire, suivant l'importance des dégâts et la répartition entre parties communes et privatives ; cette règle générale constitue une forme d'assurance "mutuelle" et de solidarité, en même temps qu'elle évite des discussions techniques de ventilation communs/privatifs ; elle est donc de stricte application.

B/ Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction ; cependant, l'assemblée générale des copropriétaires peut en décider autrement, à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires.

En cas de reconstruction, 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 courront au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, dans ce cas de la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus - si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée - de céder (ou, si tous ne désirent pas acquérir, 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.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, qui agira en qualité de tiers arbitre ; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon. Le rapport des experts sera déposé dans le mois qui suivra leur nomination.

La procédure sera celle prévue par le Code judiciaire.

Les frais d'expertise et d'arbitrage éventuel seront supportés à parts égales entre les parties.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété.

§ 2.- En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, même si aucune indemnité n'est recueillie, les règles établies ci-avant seront applicables : reconstruction (sauf décision contraire de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires) avec priorité de cession, par ceux qui s'opposent à la reconstruction, aux copropriétaires qui le demanderaient.

En cas de non reconstruction, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

Le produit de la licitation éventuelle sera partagé entre les copropriétaires dans la proportion de

leurs droits respectifs dans la copropriété, de même que toutes indemnités d'assurance éventuelles.

§ 3.- La notion de "quote-part en copropriété" étant exclue pour les "titulaires de droit de jouissance privative", une fiction y sera substituée : chaque "bien" de ce genre sera, pour les matières du présent article, doté d'un chiffre qui sera l'équivalent d'une quote-part en copropriété ; ce chiffre sera le nombre de quotités en copropriété le plus bas attribué à un garage qui en

possède. Le nombre total de quotités ne sera dès lors plus le chiffre rond de dix mille.

ARTICLE VI/4 : Compléments d'assurances.

A.- Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

Le cas des communautés a d'ailleurs été évoqué plus haut, dans ce sens.

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

ARTICLE VI/5 : Responsabilité civile.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tous accidents pouvant arriver au personnel

chargé du nettoyage, ou provenir de l'état du bâtiment, ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans l'immeuble.

ARTICLE VI/6 : Communautés - Imputations.

La création de collectivités spéciales entraînera, le cas échéant, une réunion du conseil de gérance chargé en l'occurrence de déterminer souverainement, en cas de sinistre, l'assemblée (générale ou particulière) compétente pour la matière traitée ; sa décision tiendra nécessairement compte de l'existence éventuelle de polices distinctes contractées par une collectivité à son profit, et de la localisation du sinistre, toutes considérations pouvant entraîner la nécessité de ventilation dans les estimations aussi bien que dans les compétences ; à cette fin, le conseil pourra se faire assister par un expert dont les honoraires seront réglés au titre de dépense commune générale, en toute hypothèse.

SECTION VII : POLICE INTERIEURE.

ARTICLE VII/1 : Programme.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE VII/2 : Cheminées.

Les cheminées privées, s'il en existe, seront ramonées au moins une fois l'an.

ARTICLE VII/3 : Fenêtres.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges et autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres ; ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres (voile dit "Suisse").

ARTICLE VII/4 : Emménagements.

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements, ou ceux de ses locataires.

ARTICLE VII/5 : Bois.

Les propriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois dans leur cave et ne pourront le monter que le matin, avant dix heures.

ARTICLE VII/6 : Usage des communs.

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

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

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

ARTICLE VII/7 : Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'à titre de tolérance ; si l'un ou l'autre des animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE VII/8 : Jouissance paisible.

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique (et notamment les appareils de radio et de télévision) est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et, cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les

atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception des émissions de radio et de télévision ; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

ARTICLE VII/9 : Destination des locaux, baux.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

La résidence est un ensemble à usage essentiellement résidentiel ; la notion d'habitation sans exercice de profession est, par conséquent, la notion dominante dans toute interprétation.

La notion résidentielle, relevée ci-dessus, doit être mise en rapport avec les textes prévus dans le statut réel de la résidence, autre annexe au statut de copropriété.

Aucune dérogation n'est évidemment possible à ces clauses spéciales et le texte qui suit n'est valable que dans la mesure où l'exercice d'une profession, dans l'immeuble, correspond aux normes imposées.

L'exercice effectif d'un commerce (au sens de profession, entraînant la nécessité d'une inscription au registre du commerce) ou d'une profession, fût-elle une

profession libérale, ou d'une installation de bureaux, tout ce qui précède étant conforme aux directives données ci-dessus, entraîne, de plein droit néanmoins, la prise en charge par le propriétaire de l'appartement dans lequel la profession est exercée, d'une part double de celle que, en raison de ses quotités de copropriété, il devrait normalement supporter dans les frais relatifs à l'entretien ou aux réparations des halls d'entrée, cages d'escaliers.

Rappel est fait ici de l'existence de l'article IV/8 ; il est d'application, comme de droit, mais il est précisé, pour autant que de besoin, que ses conséquences peuvent être, en cet emplacement-ci, particulièrement importantes au cas où, par exemple, le règlement général visant la protection du travail pourrait jouer dans l'immeuble et ses parties communes, par le biais de l'utilisation de ces parties communes par une personne soumise à ce règlement général (ou à toute autre disposition relative à des matières semblables ou analogues).

ARTICLE VII/10 : Publicité.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente et la location d'un appartement de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière des appartements, une plaque de modèle et dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant les nom et profession de l'occupant.

Dans les halls d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom ou la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Aux frais du ou des intéressés, en fonction d'un plan préalablement agréé par l'architecte, auteur des plans de l'immeuble, (ou un autre, suivant décision de l'assemblée générale), le titulaire d'une profession exercée dans l'immeuble pourra requérir le placement d'un panneau reprenant le ou les noms des personnes ou firmes localisées dans l'immeuble, avec indication brève de la profession exercée. Ce panneau sera placé en un endroit visible du trottoir, au choix de l'architecte, auteur des plans de l'immeuble.

ARTICLE VII/11 : Appartements - locations.

Pour conserver le caractère résidentiel et tranquille de l'immeuble, les locations d'appartements ("garnis" ou non) et les sous-locations devront être prévues pour une durée d'une année, au moins, le tout sauf autorisation du conseil de gérance.

Toute infraction à cette disposition sera sanctionnée par la débiton d'une amende de deux cents francs par jour d'infraction, décrétée par l'assemblée générale après établissement des faits ; le montant ainsi touché sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE VII/12 : Caves - Garages - Locations.

Les caves ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

En ce qui concerne les garages, en matière de location, cette règle ne sera pas d'application dès lors qu'ils sont accessibles par l'extérieur et ne comportent aucune issue vers l'intérieur, partie résidentielle, sauf condamnation de cette issue sous le contrôle du conseil de gérance. Si, régulièrement, un garage est devenu la propriété d'une personne qui n'habite pas la résidence,

l'accès à son garage à travers le rez-de-chaussée de la résidence lui restera interdit ; il devra obligatoirement emprunter la voie carrossable privée pour atteindre la zone garages.

ARTICLE VII/13 : Dépôts interdits.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

ARTICLE VII/14 : Décharges.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération ; les produits détergents doivent être "à mousse freinée".

Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application des notions d'usage en matière de responsabilité incendie (article 1734 du Code Civil).

ARTICLES VII/15 : Véhicules - Règles d'usage.

Les voitures ne peuvent être lavées à grandes eaux, aussi bien dans les parties communes que dans les parties privatives ; elles doivent circuler "à pas d'homme" et l'usage d'avertisseur sonore est interdit, de même que celui des chargeurs de batterie.

La communauté de la zone garages a le droit, si elle l'estime utile, d'établir par marquage au sol ou autrement, certaines règles destinées à éviter tout risque d'accident dans l'usage de la zone prévue pour le parcage des voitures et l'aire de manoeuvre ; elle peut de même installer des signaux lumineux ou non ; ils seront obligatoires pour les usagers ; Elle pourra proposer des mesures de coercition à

l'assemblée générale de cette collectivité, si un usager, par des infractions répétées et dûment prouvées, constitue un risque d'accident ou un danger quelconque.

Si l'assemblée de cette collectivité estime utile d'établir une réglementation complémentaire, elle devra en tout cas respecter les principes suivants :

a) obligation pour tout véhicule de stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements ;

b) obligation de circuler feux de croisement allumés ;

c) obligation, une fois le véhicule à l'arrêt, de couper immédiatement le moteur et de prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clef ;

d) obligation, pour un titulaire, de réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés, ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;

e) interdiction de vidanger ou de graphiter ;

f) interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans la voiture elle-même, soit dans le réservoir, soit dans un bidon de réserve situé dans le coffre ;

g) interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble ;

h) obligation de déposer chez le gérant une fiche portant le numéro de la plaque de la ou des automobiles utilisant les garages ; ceci pour permettre l'application nuancée de la disposition ci-dessous.

i) accord donné au gérant pour faire intervenir une dépanneuse, en vue de remorquer sur la voie publique les véhicules qui stationneraient sur l'aire de circulation en infraction par rapport aux règles édictées, même s'ils n'entravent pas la libre circulation des autres usagers ; cette autorisation comportera décharge de responsabilité pour le gérant ; seule la responsabilité professionnelle des dépanneurs pourra être mise en cause dans l'exercice normal de leur profession ; les dispositions prises dans cet alinéa et dans le précédent permettront au gérant, lorsqu'il s'agit d'un véhicule autorisé à se trouver dans le complexe, de faire une tentative amiable avant de recourir à la dépanneuse, puisqu'il possèdera dans son fichier les indications nécessaires ;

j) obligation de respecter la destination "garage".

ARTICLE VII/16 : Volets et persiennes.

Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ils devront être de modèle agréé par le conseil de gérance et/ou l'assemblée générale. Ils seront privatifs (voir statut réel) mais la peinture de tous les volets ou persiennes extérieurs sera une charge commune, pour motif d'esthétique (aspect de la façade de l'immeuble).

ARTICLE VII/17 : Téléphonie, Radio, Télévision, Télex.

Ces postes privés de téléphonie, radiodiffusion et télévision sont autorisés ; le télex et le téléfax également, le cas échéant.

L'installation "Radio-télédistribution" est prévue et seule autorisée. Cependant, l'assemblée générale pourra abandonner ce raccordement si les antennes dirigées vers les satellites, technique en cours d'évolution, s'avèrent un système préférable.

Les "conducteurs", pour ces installations devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tout autre emplacement.

ARTICLE VII/18 : Obstruction, conséquences.

Lorsqu'une obstruction d'une descente commune entraînera des débours, ceux-ci seront répartis, faute d'une localisation plus précise, en compte personnel et proportionnellement entre les copropriétaires des appartements dont les accès à ces descentes sont situés au-dessus du niveau de l'obstruction ; la répartition sera faite en autant de parts qu'il y aura d'accès à la descente visée.

ARTICLE VII/19 : Emménagements - Préavis.

Pour les emménagements et déménagements, un préavis de huit jours devra être donné au gérant du complexe, pour permettre à celui-ci de prendre les mesures éventuellement nécessaires et, le cas échéant, d'imposer certaines règles, à l'entreprise de déménagements aussi bien qu'aux simples particuliers désireux d'effectuer eux-mêmes cette opération.

SECTION VIII : DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE VIII/1 : Arbitrage.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application de la charte de l'immeuble seront soumises à l'arbitrage.

Cet arbitrage fonctionnera conformément aux règles prévues, pour cet objet, par le Code Judiciaire.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE VIII/2 : Opposabilité.

La charte de l'immeuble, statut réel et règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de la charte et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

ARTICLE VIII/3 : Modifications du règlement.

L'assemblée générale peut, à tout moment et en n'importe quelle matière, compléter ou modifier le règlement d'ordre intérieur ; lorsqu'une majorité spéciale

est prévue dans un article, elle devra respecter cette même majorité pour pouvoir le modifier.

Le présent article ne peut, en toute manière être modifié qu'à la majorité des huit/dixièmes des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE VIII/4 : Communautés.

Les "communautés" peuvent dans leur sphère de compétence (parties communes spéciales) compléter le présent règlement, chacune pour sa sphère, à charge d'en prévenir le conseil de gérance, qui jugera s'il y a ou non empiètement sur les matières réservées à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

ARTICLE VIII/5 : Procédure de modification.

Toute proposition de modification du règlement d'ordre intérieur devra être spécialement accompagnée, dans l'ordre du jour, de la reproduction de l'article VIII/3.

Les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales.

ARTICLE VIII/6 : Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

SECTION IX : DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ARTICLE IX/1 : Contrats en cours.

Tous contrats conclus conformément au présent règlement "au nom et pour compte des copropriétaires", avant la réunion de la première assemblée générale, par le signataire de l'acte dont le présent règlement est une

annexe, devront être respectés par les copropriétaires pour la durée y mentionnée, le maximum admis étant dix ans ; les copropriétaires seront tenus au remboursement des sommes déboursées de ce chef.

ARTICLE IX/2 : Police d'assurance.

La signature des premières polices d'assurance entre expressément dans le cadre de l'article IX/1. Le "signataire" est tenu de choisir une compagnie de premier ordre.

ARTICLE IX/3 : Gérant.

Le premier gérant sera désigné par le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe, pour une durée de deux ans, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge étant effective en fonction des règles énoncées aux clauses et conditions relatives à la vente des parties privatives ou, à défaut, étant de droit dès que la moitié des appartements sera en état de réception provisoire, au sens de ce même cahier des charges, il aura le droit de fixer la rémunération sur base des us et coutumes de l'Agglomération Bruxelloise.

ARTICLE IX/4 : Assemblée.

La première assemblée générale est convoquée par le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe, en un endroit indiqué dans la convocation, dès que plus de la moitié des quotités de copropriété et indivision forcée auront été aliénées par acte authentique.

Cette assemblée est ouverte sous la présidence du signataire du présent acte.

ARTICLE IX/5 : Charges.

Les charges communes, de quelque nature que ce soit, ne sont pas dues par le signataire de l'acte, dont le présent règlement est une annexe, pour les locaux non vendus, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués.

(Suivent les signatures.)

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek, à Bruxelles, le onze décembre 1900nonante et un, volume 17, folio 97, case 03, trente-six rôles, zero renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs.

Le Receveur (signé) H. DESMET.

1. — De voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen gelijkvormig advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen;

(4) 2. —

Zich schikken naar de voorwaarden vermeld onder nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

- X 1. — Zich schikken naar de aan de plannen aangebrachte verbeteringen.
2. — Gezien de aard van de ondergrond, dienen speciale funderingen voorzien te worden.
3. — De hoogte van het gebouw onder kroonlijst zal dezelfde zijn als deze van het naburige gebouw nr.
- E 4. — Er mag slechts één radio en televisieantenne voorzien worden.
- X 5. — De voorschriften van de norm N.B.N. 435 van het Belgisch Instituut voor Normalisatie betreffende de luchtverversing van de ruimten en het afvoer van de verbrandingsprodukten waarvan hierbijgevoegd afschrift stipt naleven.
- X 6. — De verwijdering der afvalstoffen zal gebeuren bij middel van containers van het type op hierbijgevoegd model.
- X 7. — Wat het lokaal electriciteit/gastellers betreft, moet de n.v. Sibelgaz verwittigd worden voor de aanvang der bouwwerken.
- X 8. — Aan het gemeentebestuur een plan laten geworden met de vermelding van de verschillende soorten bomen en heesters voorzien in de omgeving van het gebouw, zoals voorzien door het grondbeleid van de Raad van de Agglomeratie Brussel in zitting van 25 mei 1977.
- X 9. — De verbinding der leidingen met het riool zal onder het publiek domein worden uitgevoerd door de zorgen van het gemeentebestuur en op kosten van de eigenaar, overeenkomstig de bepalingen van de taksverordening.
10. — Bij het openen van de garagepoort mag deze niet over de rooilijn komen.
- X 11. — De binnenleidingen voor gedistribueerd gas, zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de regels en normen in voege. De eventuele installatie van een meet- en reduceerkamer zal gebeuren volgens de voorwaarden vermeld in de norm D 51001 en de voorschriften van de gasverdelers Sibelgaz Intercom Distributie Centrum.
- X 12. — Zodra de werken beëindigd zijn en vóór elke bezetting van de lokalen, zal de aanvrager ertoe verplicht worden een controlebezoek van de Brandweer van de Agglomeratie Brussel aan te vragen teneinde de aflevering van een gelijkvormigheidsattest, ondertekend door de officier-dienstchef of zijn afgevaardigde te bekomen.
- X 13. — De liften moeten gelijkvormig zijn met de norm N.B.N. 250.
- X 14. — De baan voorbehouden voor de voertuigen van de brandweerdienst moeten een weerstandvermogen hebben van 15 T minimum per voertuig waarvan 5 T per voor-as en 10 T per achteras, bij een afstand van 4 m. tussen beide.
- X 15. — Zich houden aan het ministerieel rondschrjven van 17 juni 1970 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimten te scheppen.
- X 16. — Rekening houden met het feit dat al de schade veroorzaakt aan de bestrating en het openbaar domein, veroorzaakt door de bouwwerken en speciaal bij het aanbrengen en verwijderen van bouwmaterialen, ambtshalve door het Gemeentebestuur op kosten van de drager van de bouwvergunning zal hersteld worden.
- X 17. — Rekening houden met het feit dat er geen enkele signalisatiepaal, boom of om het even welk voorwerp van openbaar nut mag weggenomen of verplaatst worden zonder voorafgaandelijke toelating van het Schepencollege.

- X 18. — Indien uit de bestemming van het gebouw blijkt dat het afvalwater ervan als gewoon huisafvalwater mag worden aanzien, moet de vergunning voor het lozen bij het Schepencollege worden aangevraagd bij middel van hierbijgevoegd formulier.

Gewoon huisafvalwater wordt bepaald onder par. 4 van art. 1 van het K.B. van 3 augustus 1976 (B.S. van 29 september 1976).

Daarenboven moet de vergunningshouder het rioolnet zodanig aanpassen dat het geloosde water voldoet aan de voorwaarden opgesomd in art. 17 van voornoemd K.B.

Indien uit de bestemming van het gebouw blijkt dat het afvalwater niet voldoet aan de criteria, die gesteld zijn voor het gewoon huisafvalwater, zal de houder van de bouwvergunning de voorziene vergunning moeten aanvragen volgens de schikkingen van art. 5 en/of art. 44 van de wet van 26 maart 1971.

Daarenboven zal de houder van de bouwvergunning het rioolnet zodanig aanpassen dat het geloosde water voldoet aan de algemene sectoriële en bijzondere voorwaarden waarvan sprake in art. 18 van voornoemd K.B.

19. — Het volume water, af te voeren tijdens een onweder, zal worden beperkt.
De vergunningshouder zal een stormbekken moeten aanleggen dat het water zal vergaren dat maar met een zekere vertraging kan worden geloosd, gezien de aangenomen sectie van de rioolaansluiting.
- X 20. — In geval van een nieuwe bouw of een totale heropbouw, moet de vergunningshouder de aanvraag om de rooilijn en het peil aan het gemeentebestuur indienen.
De aanvraag moet ingediend worden ten laatste 8 dagen vóór de aanvang van de werken, bij middel van hierbijgevoegd formulier.
- X 21. — Het aanleggen van het trottoir zal uitgevoerd worden door de zorgen van het gemeentebestuur, op kosten van de vergunningshouder, gelijkvormig aan de bepalingen van het taksreglement in voege. Hierbijgevoegd het aanvraagformulier.
- X 22. — De aanvrager moet tijdig genoeg, in overleg met de R.T.T. en in overeenstemming met de opgaven TBR/CAB/SPO1 (te raadplegen op de dienst der werken van het gemeentebestuur) de aansluiting van het voorwerp van deze toelating aan het telefoonnet voorzien.
De eigenaar moet, hetzij een open sleuf, hetzij een aanvoerbuis met trekdraad tussen de openbare weg en het gebouw ter beschikking van de R.T.T. stellen. Deze werken, alsook degene van al de andere aansluiting, moeten voor het aanleggen van de voetpaden, uitgevoerd worden.
- X 23.— Titel XX van de algemene bouwverordening van de Agglomeratie Brussel, betreffende de isolatie van woongebouwen tegen buitengeluiden naleven.
- X 24.— Aan de rooilijn van de straat zal de aansluiting naar het openbaar riool buitenkomen op een peil dat een zone van 1,50 m. diepte, vanaf het peil van de boordsteen gemeten, vrij lijft van iedere dwarsing.
- X 25.— De werken voor het bouwen van de appartementen mogen niet worden aangevat zolang de bouw van de garages van de residentie Newton niet werkelijk is begonnen.
- X 26.— Maatregelen te treffen tegen brandrisico's :
Zich schikken naar de voorwaarden van het verslag van de brandweerdienst van de Agglomeratie Brussel dd. 29 mei 1990 ref. DTR 90-1289-1-L20/90/BM/IM (zie hierbijgevoegd afschrift van dit verslag).

In opdracht :

De Gemeentesecretaris,

X. IJLEN



Evere, 27. XII. 1990

De v.d. Burgemeester

E. MOREAU

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek, à Bruxelles, le onze décembre 1900nonante et un, volume 17, folio 97, case 03, quatre rôles, zero renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs.
Le Receveur (signé) H. Desmet.

WETSBEPALINGEN

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

ART. 52 : Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

ART. 54 § 2 : Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ART. 54. § 4 : Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

BELANGRIJKE OPMERKINGEN.

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichtingen, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is :

- voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf ;
- voor het plaatsen van uithangborden, tenten, rolgordijnen, afdaken, enz. ;
- voor het bouwen, het hernieuwen, het herstellen en het open van voetpaden ;
- voor het aansluiten of het herbouwen van een aansluiting aan het openbaar riool ;
- voor het inheien of het boren van palen of damplanken.

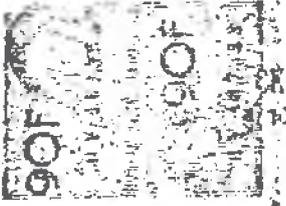
5/

Annexe 1)

RESIDENCE "LES SORBIERS" - EVERE

CONSTITUTION

**CAHIER DES CHARGES PORTANT CONDITIONS GENERALES DE VENTE
D'UN APPARTEMENT, STUDIO, LOCAL COMMERCIAL, GARAGE,
PARKING.**



3019

ARTICLE 1: ENGAGEMENTS ENTRE PARTIES

- 1.1. Le Vendeur s'oblige à livrer le bien immobilier conformément à l'Article 1582 et suivants du Code Civil.
- 1.2. L'Acquéreur a l'obligation de prendre livraison de ce bien et d'en acquitter le prix conformément à l'Article 1650 et suivants du Code Civil.
- 1.3. Les dérogations apportées au Code Civil par la loi du 9 juillet 1971, réglementant la construction de logements et la vente de logements à construire ou en voie de construction, sont contenues dans le compromis de vente ainsi que dans le présent cahier des charges.
- 1.4. Toutes et chacune des clauses stipulées dans le présent cahier des charges restent d'application même si l'Acquéreur renonce au bénéfice de la législation précitée et même si la loi du 9 juillet 1971 ne s'applique pas, hormis celles ayant trait à la garantie d'achèvement.
- 1.5. Chaque acquéreur, par le seul fait de la signature de la convention sous seing privé, s'oblige solidairement et indivisiblement avec tous ses ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, à la bonne exécution des obligations résultant du présent cahier des charges.
- 1.6. L'Acquéreur qui déclare acquérir au nom d'un tiers sera personnellement et solidairement tenu avec ce tiers jusqu'au moment où le tiers aura rempli les obligations souscrites.

ARTICLE 2: TRANSFERT DE PROPRIETE — TRANSFERT DES RISQUES

- 2.1. Par la signature de la convention, les droits du Vendeur sur le terrain et sur les constructions existantes, afférents au bien à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'Acquéreur.
- 2.2. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.
- 2.3. Le transfert des risques prévu par les Articles 1788 et 1789 du Code Civil, par le Vendeur à l'Acquéreur, s'opère lors de la réception provisoire des parties privatives.

ARTICLE 3: LES RECEPTIONS

- 3.A. La réception des parties privatives.
 - 3.A.1. *Généralités.*
 - 3.A.1.1. Dès l'achèvement des travaux de construction, le Vendeur convoquera l'Acquéreur pour constater la conformité des travaux exécutés avec les plans et cahiers de charges.
 - 3.A.1.2. Jusqu'à preuve du contraire, les travaux sont présumés être en état de réception à la date indiquée par le Vendeur dans la lettre de convocation à la réception.
 - 3.A.1.3. Seul un acte écrit et contradictoire des Parties fait preuve de réception des ouvrages.
 - 3.A.1.4. Le refus éventuel de réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, adressée au Vendeur; toute lettre non motivée sera considérée comme non existante.
 - 3.A.1.5. Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au Vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et solliciter une nouvelle fois la réception après avoir fait effectuer les travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou, à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection; cet expert sera désigné et agira comme indiqué à l'Article 19 ci-après.
 - 3.A.1.6. L'Acquéreur est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a

laissé sans suite la requête écrite notifiée par lettre recommandée par le Vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le Vendeur lui aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

- 3.A.1.7. L'Acquéreur qui occupe le bien, qui en permet l'occupation, qui l'aliène, qui y fait exécuter des travaux de modification ou d'achèvement ou des travaux de réparation par un autre entrepreneur que ceux désignés par le Vendeur, en un mot, l'Acquéreur qui, d'une façon ou d'une autre, dispose de son bien est présumé, sauf preuve du contraire, en avoir tacitement accepté la réception provisoire.
- 3.A.2. *La réception provisoire des parties privatives.*
- 3.A.2.1. Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables dans un délai raisonnable, et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.
- 3.A.2.2. A ce moment, le Vendeur adressera à l'Acquéreur une demande amiable aux fins de procéder à la réception provisoire.
- 3.A.2.3. Si l'Acquéreur y accède, un écrit contradictoire fera état de cette réception provisoire.
- 3.A.2.4. Si l'Acquéreur n'accède pas à cette demande amiable, le Vendeur invitera l'Acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à comparaître à la réception aux jour et heure indiqués.
- 3.A.2.5. La réception provisoire de l'habitation entraîne l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents et de non-conformité.
- 3.A.2.6. La réception provisoire met fin à toutes indemnités ultérieures pour livraison tardive et entraîne pour l'Acquéreur l'entrée en jouissance pour autant que le prix ait été entièrement payé.
- 3.A3. *La réception définitive des parties privatives*
- 3.A.3.1. La réception définitive des parties privatives aura lieu après qu'il soit écoulé un an depuis la réception provisoire de ces parties.

3.B. La réception des parties communes.

3.B.1. *Généralités.*

- 3.B.1.1. La réception des parties communes se fera dans les quinze jours suivant la convocation par lettre recommandée adressée au Président du Conseil de Gérance préalablement désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble.
- 3.B.1.2. Seul un acte écrit et contradictoire entre le Vendeur et le Conseil de Gérance (lequel pourra se faire assister aux frais de la communauté des copropriétaires d'un expert de son choix) fait preuve de réception des parties communes.
- 3.B.1.3. Le refus éventuel par le Conseil de Gérance de procéder à la réception est porté à la connaissance du Vendeur par lettre recommandée à la poste avec ses motifs. Toute lettre non motivée sera considérée comme inexistante.
- 3.B.1.4. Lorsque le refus motivé de procéder à la livraison a été notifié, le Vendeur peut soit admettre les motifs du refus, faire exécuter les travaux exigés et solliciter une nouvelle réception, soit porter le litige devant le Tribunal compétent qui jugera. Les frais du litige restent à charge de la communauté à moins que le Tribunal en décide autrement.
- 3.B.1.5. Lorsque la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le Vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le Tribunal statue sur la réception.
- 3.B.1.6. Si, lors de la réception des parties communes, le Vendeur reste propriétaire des parties privatives, il n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété. 1

3.B.2. *Réception provisoire des parties communes.*

- 3.B.2.1. Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables dans un délai raisonnable, et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.
- 3.B.2.2. La réception provisoire des parties communes entraîne l'agrément de la communauté des copropriétaires sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents et de non-conformité.

- 3.B.3. Réception définitive des parties communes.
La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, aura lieu en observant la même procédure que ci-avant déterminée après l'exécution des réfections convenues dans le procès-verbal de réception provisoire.

ARTICLE 4: LES RESPONSABILITES

- 4.1. Conformément à l'Article 6 de la loi du 9 juillet 1971, le Vendeur est responsable solidairement avec l'architecte et les entrepreneurs pour les vices dont ceux-ci répondent en vertu des Articles 1792 et 2270 du Code Civil (responsabilité décennale).
- 4.2. Entre la réception provisoire et la réception définitive, le Vendeur est responsable des garanties prévues par le Code Civil en matière de vente ainsi que des vices apparents constatés dans le procès-verbal de la réception provisoire. A aucun moment, pas même à la réception provisoire, le Vendeur ne peut être tenu responsable des fissures d'enduits ou de boiseries, ceux-ci subissant nécessairement un retrait normal pendant les mois qui suivent leur mise en oeuvre.
- 4.3. La responsabilité décennale pour vices cachés prend cours lors de la réception provisoire des parties privatives.
- 4.4. La garantie contre les vices cachés due conformément aux Articles 1792 et 2270 bénéficie aux propriétaires successifs de l'habitation. L'action en justice ne peut toutefois être exercée que contre le Vendeur originaire.
- 4.5. La garantie ne couvre pas les travaux normaux d'entretien, ni le dommage qui pourrait être la conséquence d'un abus, d'un usage anormal, d'un défaut d'entretien, ou d'un tassement. La garantie décennale est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux ou pièces endommagées, à l'exclusion de toute indemnité. Aucune garantie n'est donnée pour les vices qui ne tombent pas sous l'application des Articles 1792 et 2270 précités.
- 4.6. Les actions pour vices cachés doivent, sous peine de forclusion, être intentées par l'Acquéreur avant l'expiration des délais prévus par la loi.

ARTICLE 5: LA LIVRAISON

- 5.1. Le bien immobilier doit être livré à l'Acquéreur dans le délai convenu, sauf modifications demandées par l'Acquéreur.
- 5.2. En cas de grève, même partielle, lock-out ou gel, tempêtes, incendie, guerres, suspension des services de transports, suspension des fournitures – tant en Belgique qu'à l'étranger – manque de main-d'oeuvre ou tous autres cas de force majeure qui mettraient les entrepreneurs ou soustraitants, chargés d'exécuter la construction, dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, le délai convenu sera automatiquement prolongé du nombre de jours perdus, ainsi que du nombre de jours nécessaires à une reprise justifiée des travaux.
- 5.3. Ce délai est également prolongé, au cas où l'Acquéreur décide des travaux modificatifs – qui seraient admis par le vendeur – ou néglige de prendre des décisions concernant l'achèvement de sorte que les travaux accusent un retard. Toute modification par rapport au cahier des charges standard entraîne automatiquement une prolongation de délai minimum d'un mois.
- 5.4. Ne sont pas considérés comme jours ouvrables: les jours pendant lesquels les intempéries rendent impossibles directement ou indirectement l'exécution des travaux, pendant 4 heures au moins, ainsi que les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les jours tombant dans la période du congé annuel.
- 5.5. En aucun cas ces prolongations de délais justifient une action en résolution de la vente et ne peuvent donner lieu à une quelconque indemnité à charge du Vendeur pour quelque raison que ce soit.
- 5.6. Le Vendeur n'est pas obligé de livrer le bien et de remettre les clefs à l'Acquéreur aussi longtemps que ce dernier n'a pas payé complètement le prix ainsi que les accessoires.
- 5.7. Si l'Acquéreur n'a pas payé le prix soit entièrement, soit partiellement aux époques convenues, il ne peut invoquer aucun retard dans la livraison et il ne peut réclamer aucune indemnité de retard. Dans un cas pareil, le Vendeur dispose cependant d'une prolongation complémentaire du délai de réception égale au nombre de jours de retard dans le paiement.

ARTICLE 6: INDEMNITE DE RETARD — INDEMNITE CONTRACTUELLE

- 6.1. Si la livraison intervient à un moment postérieur à celui convenu entre les Parties dans la convention de vente — tenant compte des prolongations de délai dont question à l'Article 5 ci-avant — l'Acquéreur a le droit de mettre le Vendeur en demeure, au moyen d'une lettre recommandée à la poste, et de réclamer une indemnité qui correspond à un loyer normal.
- 6.2. Nonobstant les dispositions de l'Article 7 ci-dessous et si la convention de vente sous seing privé n'était pas suivie de l'acte notarié habituel dans le délai convenu, de même si l'Acquéreur contrevient gravement à l'exécution des obligations par lui contractées, spécialement des obligations en ce qui concerne le paiement des tranches, il paiera au Vendeur, après une mise en demeure faite par exploit d'huissier, une indemnité égale à 5% de la valeur totale du prix convenu, lequel montant qui est fixé forfaitairement à titre de clause pénale sera prélevé sur les acomptes versés par l'Acquéreur. Nonobstant le caractère forfaitaire de cette indemnité, les Parties sont en droit d'exiger que cette indemnité soit majorée ou diminuée, selon le cas, s'il est établi que le montant du dommage est supérieur ou inférieur au préjudice effectivement subi.
- 6.3. Tous les frais et honoraires d'avocats, simplement consultés pour la récupération de cette indemnité contractuelle et celle du préjudice effectivement subi, restent à charge exclusive de l'Acquéreur à moins que le Tribunal n'en décide le partage.

ARTICLE 7: PRIX — REVISION DE PRIX — PAIEMENT DU PRIX

- 7.A. Prix total — prix de construction — prix du terrain
 - 7.A.1. Le prix est fixé dans la convention de vente sous seing privé.
 - 7.A.2. Les frais attachés au prix (sauf ceux qui sont de nature fiscale ainsi que les frais de notaire attachés à l'acte authentique) font partie intégrante du prix.
 - 7.A.3. Le coût des travaux supplémentaires, qui seraient demandés par l'Acquéreur, fera également partie intégrante du prix d'achat.
 - 7.A.4. Le prix du bâtiment est égal au prix total diminué du coût du terrain.
- 7.B. Révision du prix de construction.
 - 7.B.1. Le prix du bâtiment est, jusqu'à 80%, sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières et produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.
 - 7.B.2. Pour l'application de la révision visée au présent Article, il est tenu compte des dernières fluctuations des salaires, charges sociales et prix des matériaux, matières et produits enregistrés avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.
 - 7.B.3. Par fluctuations des salaires et charges sociales, il faut entendre celles basées sur le salaire moyen formé par la moyenne des salaires ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixé par la Commission Paritaire Nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics. Elles constituent le terme *s/S* de la formule ci-dessous.
 - 7.B.4. Par fluctuations des prix des matériaux, il faut entendre celles basées sur l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la Mercuriale des matériaux de construction, siégeant au Ministère des Affaires Economiques. Elles constituent le terme *I/I* de la formule ci-dessous.
 - 7.B.5. La révision, en raison des fluctuations des salaires et charges sociales, ne peut porter que sur 40% du prix du bâtiment.

ARTICLE 8 : GARANTIES

- 8.1. Le Vendeur prendra, lors de la transcription de l'expédition de l'acte authentique, inscription d'office auprès du Bureau d'Hypothèques compétent, pour sûreté et garantie de ses privilèges en matière de paiement du prix de vente total ou du solde du prix restant dû.
- 8.2. En cas de dispense d'inscription d'office lors de la passation de l'acte authentique de vente, de prendre inscription aux frais de l'Acquéreur pour sûreté et garantie du prix de vente total ou du solde du prix restant dû.
- 8.3. Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing privé, l'Acquéreur s'engage à donner mandat irrévocable pour hypothéquer le bien acquis au cas où le prix ou partie de celui-ci ne serait pas payé aux échéances. Cette hypothèque conventionnelle serait prise en faveur du Vendeur pour sûreté :
- en principal, du prix total de vente ou le solde restant dû à la passation de l'acte authentique;
 - de 3 ans d'intérêts au taux de 12% l'an dont la loi conserve rang;
 - d'une somme égale à 20% du prix total de vente avec un minimum de F.100.000 pour sûreté du paiement de tous les accessoires et des frais éventuels de poursuite judiciaire.
- 8.4. Ce mandat contiendra également le droit pour le mandataire de stipuler solidarité et indivisibilité lors de la prise d'inscription hypothécaire ainsi que de renoncer au bénéfice de l'Article 1563 du Code Judiciaire. Le mandat contiendra en outre le droit pour le mandataire de signer tous actes et pièces nécessaires à la prise d'inscription hypothécaire, de faire élection de domicile, de prévoir la possibilité de substitution et en général de faire tout ce qui est utile ou nécessaire pour l'exécution de la prise d'hypothèque.
- 8.5. Le Vendeur a le droit de faire usage du mandat dont question ci-dessus lors de la signification du commandement de payer, mentionné à l'Article 7, paragraphe C, alinéa 7 ci-avant, sans autre avertissement et sans devoir justifier son acte vis-à-vis de quiconque.
- 8.6. Les inscriptions hypothécaires seront radiées aux frais de l'Acquéreur après paiement intégral du prix total de vente et de tous les intérêts, indemnités et accessoires.
- 8.7.1. Si, lors de la passation de l'acte notarié de vente ou après celui-ci et avant le paiement du prix total avec les accessoires, l'Acquéreur désire grever d'hypothèque le bien acquis par lui pour sûreté d'un prêt ou d'une autre ouverture de crédit à contracter par lui, le Vendeur donnerait dispense d'inscription d'office ou mainlevée de l'inscription, mais sous les conditions expresses suivantes :
- que le montant net des sommes empruntées soit suffisant pour payer le solde complet du prix d'achat avec les accessoires;
 - que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix d'achat avec accessoires et qu'à cette fin délégation sur les sommes empruntées soit donnée en faveur du Vendeur avec l'accord du bailleur hypothécaire.
- 8.7.2. L'Acquéreur s'interdit d'aliéner le bien acquis par lui par acte entre vifs, sauf accord du Vendeur, avant la réception provisoire. Cet accord sera également nécessaire, sous peine de non-opposabilité au Vendeur, pour tous contrats de location, promesses de location ou tous autres droits d'usage. Tout acte contraire à cette disposition est considérée comme agréation du bien vendu et oblige l'Acquéreur à payer au Vendeur le solde du prix total dans les huit jours.
- 8.8. Au cas où le Vendeur accorderait à l'Acquéreur des facilités de paiement lors de la réception provisoire, l'Acquéreur s'engage à signer pour acceptation une traite à vue du montant pour lequel un délai de paiement est accordé. La remise de cette traite n'est qu'un moyen temporaire de crédit et n'opère pas novation; l'Acquéreur ne sera crédité du montant de cette traite qu'au moment de son paiement effectif.

ARTICLE 9: CLAUSE DE REMERE

Conformément à l'Article 11 de la loi du 9 juillet 1971, ni le compromis de vente, ni le présent cahier des charges portant conditions de vente, ni aucun autre document relatif à la vente du bien immobilier ne contiennent une clause de réméré.

ARTICLE 10: CLAUSES CONTRAIRES A LA LOI

- 10.1. Toute clause contraire aux Articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 ainsi qu'aux arrêtés royaux pris ou à prendre en exécution de l'Article 8, alinéa 2, de la même loi est réputée non écrite.
- 10.2. Le non respect des dispositions de l'Article 7, de l'Article 12 ou des arrêtés royaux pris ou à prendre en exécution de ces Articles entraîne la nullité de la convention ou la nullité de la stipulation contraire à la loi.
- 10.3. L'une ou l'autre nullité peut être invoquée au choix de l'Acquéreur à l'exclusion de toutes autres personnes, avant la passation de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 11: MODIFICATIONS A LA CONSTRUCTION — SURVEILLANCE

- 11.1. Le Vendeur se réserve expressément le droit d'apporter aux plans les modifications qui seraient utiles ou nécessaires soit pour les mettre en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux soit encore pour d'autres raisons artistiques, techniques, légales ou réglementaires.
- 11.2. Les modifications n'excédant pas en plus ou en moins 5% du bien en valeur ou en dimension ne donnent pas lieu à décompte.
- 11.3. Le Vendeur pourra également apporter des modifications au cahier des charges techniques: ces modifications peuvent être la conséquence d'une nécessité économique — absence sur le marché des matériaux prévus, diminution de qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux etc. — ou peuvent provenir de l'absence, la défaillance ou la faillite de l'entrepreneur ou sous-traitants désignés, etc., ou peuvent être causées par des décisions administratives.
- 11.4. L'architecte sera seul juge de la possibilité d'exécuter les modifications demandées par l'Acquéreur. Les modifications éventuelles que l'Acquéreur désire apporter aux plans ou au cahier des charges doivent être communiqués par lui au Vendeur dans le délai fixé par celui-ci: après ce délai aucune demande de modifications ne sera prise en considération.
- 11.5. Le prix des modifications demandées par l'Acquéreur reste à sa charge.
- 11.6. L'Acquéreur a le droit, à ses risques et périls, de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix. Celui-ci peut se mettre en rapport avec l'architecte responsable des travaux près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirés. Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux sous peine d'exclusion.

ARTICLE 12: ACCES AU CHANTIER — INTERVENTION DE L'ACQUEREUR

- 12.1. L'Acquéreur n'aura pas accès au chantier sans être accompagné d'un délégué du Vendeur. Cet accès est accordé sur rendez-vous et se fait aux risques exclusifs de l'Acquéreur sans que ce dernier puisse exercer, en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit, aucun recours contre le Vendeur, le délégué du Vendeur, les entrepreneurs ou l'architecte.
- 12.2. L'Acquéreur doit prêter son concours à première demande pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble, spécialement pour le raccordement de la construction aux réseaux d'égouts, gaz, électricité etc. ou des formalités qui seraient nécessaires pour une enquête commodo et incommodo etc. Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing privé, l'Acquéreur donne mandat au Vendeur afin de remplir, à défaut d'intervention, ces formalités en son nom.

ARTICLE 13: RESERVES - STIPULATIONS DEROGATOIRES

- 13.1. Le Vendeur se réserve le droit de convenir avec un ou plusieurs acquéreurs de toute dérogation aux dispositions du présent cahier des charges.
- 13.2. Ces dérogations ne seront pas opposables au Vendeur et en tout cas elles ne pourront avoir aucune incidence sur les conventions signées antérieurement ou postérieurement avec d'autres acquéreurs, ni donner lieu à d'éventuels dommages et intérêts.

ARTICLE 14: TROUBLES DE VOISINAGE

L'Acquéreur assume l'entière responsabilité vis-à-vis des tiers, et spécialement vis-à-vis de ses voisins, des dommages qui sont l'inévitable corollaire de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être reprochée au Vendeur ou aux entrepreneurs désignés par lui.

ARTICLE 15: SERVITUDES

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance aucune servitude n'a été consentie par les propriétaires précédents, autre que celles pouvant résulter de son titre de propriété, et reprises dans l'acte de base ou éventuellement l'acte de division du lotissement sauf, bien entendu, les obligations qui pourraient résulter des prescriptions urbanistiques des plans de la construction ou du cahier de charges techniques.

ARTICLE 16: ASSURANCES

- 16.1. Le Vendeur conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de 3 ans et ce auprès d'une compagnie belge pour couvrir entièrement, à tout moment, les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, etc.
- 16.2. Ces contrats d'assurances couvriront les travaux tels qu'ils sont décrits aux plans et dans le cahier des charges; les propriétaires qui demandent des suppléments sont obligés de faire assurer eux-mêmes les plus-values éventuelles qui pourraient résulter des travaux ainsi exécutés.
- 16.3. Les polices d'assurances dont question ci-dessus seront reprises par l'Acquéreur pour le temps qui restera à courir à partir du jour de la signature de l'acte notarié de vente.

ARTICLE 17: RATIFICATION DE LA CONVENTION

- 17.1. La convention sous seing privé sera signée, en triple exemplaire, par le délégué du Vendeur agissant sous réserve d'approbation par la direction. Un exemplaire restera en possession de l'Acquéreur.
- 17.2. Les deux autres exemplaires seront soumis pour ratification à la direction. Après approbation, un des deux exemplaires, dûment contresigné par la direction sera envoyé à l'Acquéreur dans les 15 jours.
- 17.3. La Direction du Vendeur n'est pas tenue de fournir justification de son refus de ratifier une convention de vente sous seing privé signée par son délégué.

ARTICLE 18: ACTE AUTHENTIQUE

- 18.1. L'acte authentique de vente interviendra dans les 4 mois à compter de la date de signature de la convention de vente sous seing privé, et si cette convention a été conclue sous condition suspensive, dans les quinze jours de la réalisation de la condition.
- 18.2. L'Acquéreur a le droit de désigner son notaire dans la convention de vente sous seing privé, étant donné que cette désignation et intervention n'entraîne aucune augmentation des frais.
- 18.3. Au cas où, pour l'une ou l'autre raison, l'acte notarié n'interviendrait pas dans le délai imposé, l'Acquéreur s'engage à soumettre la convention sous seing privé à la formalité de l'enregistrement avant l'expiration de ce délai et ce à ses frais. A défaut par l'Acquéreur de satisfaire à ce qui précède, le Vendeur a le droit d'exiger la formalité de l'enregistrement; tous droits et amendes éventuelles pour enregistrement tardif restent à charge de l'Acquéreur.

ARTICLE 19: ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous différends pouvant surgir au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de toutes stipulations reprises dans l'acte de base, dans la convention de vente sous seing privé, dans le cahier des charges

technique ou dans le présent cahier des charges portant clauses et conditions générales de vente, seront tranchés par le Tribunal compétent "ratione loci".

ARTICLE 20: ELECTION DE DOMICILE

Pour la bonne exécution de la convention sous seing privé, les Parties élisent domicile dans leur siège respectif et habitation. Le Vendeur se réserve néanmoins le droit de préférer le domicile réel au domicile élu.

ARTICLE 21: FRAIS

L'Acquéreur supportera tous frais, droits, taxes, TVA, honoraires et amendes éventuelles, auxquels pourrait donner lieu la présente vente. Il est précisé que le droit d'enregistrement est perçu sur la valeur de la quotité de terrain, et que la TVA est perçue sur la valeur des constructions. Comme frais supplémentaires, il faut entendre entre autre l'intervention dans les frais de raccordement électrique, de gaz, de distribution t.v. et d'eau, ainsi que dans les frais de l'acte de base et les frais éventuels du préchauffage du bien acquis à partir de la passation de l'acte notarié jusqu'à la livraison provisoire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

Enregistré au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement
d'ETTERBEEK à Bruxelles

le 02 décembre 1960 à Monsieur

vol. 17 fol. 97 ch. 03

M.F. rôle 300 renvoi

à sept cent cinquante francs Recevée

750,-

H. DESMET

RESIDENCE LES SORBIERS

Avenue Henry DUNANT

EVERE

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET MATERIAUX



[REDACTED]

[REDACTED]

I. GROS OEUVRE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. Terrassements

Les terrassements sont exécutés conformément aux plans et comprennent les déblais nécessaires à la réalisation des fondations, sous-sols et égouts.

2. Fondations

Les fondations sont conçues en fonction de la résistance du sol, d'après des essais de sol aux principaux points, et conformément à l'étude de stabilité et sous la responsabilité de l'ingénieur, en coordination avec l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

3. Structures

La structure portante est constituée de béton armé, d'acier et de maçonnerie, selon l'étude de l'ingénieur de stabilité.

Les éléments en béton armé seront conçus et exécutés conformément à la N.B.N. 15.

4. Matériaux de façades

Les façades sont constituées de briques de parement (couleur à choisir par l'architecte).

Les terrasses préfabriquées seront en béton, la face supérieure carrelée, la face inférieure en béton lisse.

En façade, des éléments en pierre blanche ou autre seront utilisés comme éléments décoratifs, suivant projet de l'architecte.

Les soubassements seront réalisés en pierre bleue ou similaire.

5. Murs de séparation

Les parois de séparation non portantes entre les locaux d'un appartement seront réalisées en blocs de plâtre plein de 7 cm.

La séparation entre deux appartements est constituée de deux murs en blocs de plâtre et d'un isolant acoustique entre les deux ou d'un mur portant en maçonnerie, d'un isolant acoustique et d'un mur en bloc de plâtre de 7 cm.

6. Dalles portantes

Exécution en dalles préfabriquées ou en prédalles grand format du type coffrage perdu selon l'étude de l'ingénieur de stabilité.

7. Toitures

- Toit plat

L'isolation est réalisée soit par la composition même du béton de pente soit par la pose de panneaux isolants (polystyrène extrudé ou équivalent).
L'étanchéité est du type monocouche, derbigum ou similaire.

8. Egouts

Les égouts sont exécutés en tuyaux P.V.C. d'un diamètre suffisant.
Les chambres de visite (prefab) et sterfput sont également en P.V.C.
Les grandes chambres de visite seront réalisées en maçonnerie, polyéthylène ou béton.

Aucun sterfput n'est prévu sur les terrasses-balcons.

9. Descentes d'eau de pluie

Les descentes d'eau de pluie se font en tuyaux PVC de couleur grise ou en zinc.

10. Isolation

Isolation thermique : tous les murs extérieurs sont isolés au moyen de 4 cm de polystyrène extrudé ou équivalent placé dans le creux de façade.

Isolation acoustique : Les séparations entre deux appartements sont constituées d'une double paroi avec 3 cm d'isolation rigide dans le creux (Rockwool, densité 40 kg ou équivalent).

Les chapes sont du type "chape flottante" posées sur matelas isolant acoustique.

11. Conduits de ventilation et de fumée

Ventilation statique pour les salle-de-bains, W.C., douche (appart. 3 chambres) et débarras où sont installées les chaudières.

Un conduit de fumée, type BEMAL, est également prévu pour le chauffage individuel.

Une canalisation d'évacuation pour le raccordement d'un séchoir est également prévue.

B. PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

1. Hall d'entrée

Finition luxueuse et décorative du hall d'entrée suivant étude spéciale de l'architecte.

Sol en marbre naturel - éclairage de nuit et minuterie - paillason - boîtes aux lettres - parlophone et sonnerie.

Plinthes en marbre naturel.

Escalier en béton vers tous les étages avec finition des marches en marbre ou similaire, et muni d'une balustrade en feronnerie.

Les murs de la cage d'escalier sont peints ou tapissés.

2. T.V. - Téléphone - électricité - gaz - eau

- A partir du local commun compteurs, un tubage vide est prévu pour TV et téléphone jusqu'à chaque appartement. Les frais de raccordement sont à charge de l'acheteur.

- Il y a un compteur commun d'électricité, sur lequel sont branchés l'éclairage des parties communes, l'ascenseur et le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée, les conduits, boîtes etc... sont appliqués sur les murs et plafonds.

Dans l'escalier et le hall d'entrée, les tubes sont encastrés.

L'éclairage de secours est prévu conformément aux prescriptions réglementaires.

Le compteur individuel par appartement est à charge de l'acheteur.

• Le raccordement au gaz est prévu à partir du local compteurs jusque dans l'appartement pour le chauffage individuel.

- Le compteur individuel est à charge de l'acheteur.

- Un compteur eau est placé par bâtiment.

Les compteurs de passage, par appartement, seront éventuellement loués ou achetés par la copropriété.

3. Menuiserie extérieure

Les châssis seront exécutés en PVC blanc ou similaire.

Tous les châssis sont pourvus de double vitrage, excepté les portes d'entrée. Les grands châssis du living comprennent un élément fixe et un élément coulissant.

Les balustrades des terrasses en ossature aluminium sont fermées par un panneau en plexiglas ou en verre coloré, selon le choix de l'architecte.

4. Caves et passages

Maçonnerie rejointoyée, chape industrielle de teinte béton naturelle. Les caves sont fermées par des portes peintes avec serrure.

5. Ascenseur

Charge utile : 4 personnes ou 350 kg.
Cabine avec miroir, cendrier et éclairage de secours.
L'équipement doit être conforme à l'Arrêté Royal du 12/12/1984.

C. PARACHEVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

1. Plafonnage

Tous les murs portants des appartements et de la cage d'escalier seront plafonnés.

2. Recouvrements de sol - marbrerie

- recouvrement de sol

- a) living et hall d'entrée : tapis plain (collé) suivant échantillons
- b) chambres et hall de nuit : tapis plain (collé) suivant échantillons
- c) salle de bains, douche (appartement 3 ch.), cuisine, débarras (si situé à côté de la cuisine) et W.C. : carreaux émaillés, suivant échantillons
- e) sous-pavements : les recouvrements de sol sont posés sur sous-pavement d'une épaisseur de ± 70 mm, y compris le matelas isolant acoustique.

- faïence

Salle de bains : sur tous les murs à hauteur de porte.
Douche (appart. 3 ch.) : sur tous les murs jusqu'au plafond.

Cuisine : entre les tablettes et armoires suspendues suivant plan de vente

Choix suivant échantillons.

- marbrerie :

les tablettes de fenêtres et les entre-portes sont en marbre.

3. Menuiserie intérieure

Les portes intérieures sont du type à peindre ou laquées à l'usine dans un encadrement décoratif en bois à peindre.

Cache-rideaux : peints

Cache-rideaux : peints

Une porte avec panneau en verre est prévue pour la porte donnant dans le living/hall.

Toutes les portes intérieures sont munies d'une serrure avec clef.

La porte d'entrée de l'appartement a une résistance au feu de 1/2 h. (NBN 713.020). Elle est du type à peindre, munie d'une serrure à cylindre.

4. Peinture et tapisserie

Toute menuiserie intérieure est peinte, la dernière couche étant une laque satinée.

Les plafonds reçoivent deux couches de latex.

Les murs seront tapissés suivant échantillons sur chantier, sauf la cuisine, le débarras, la salle de bain et le W.C. qui seront peints.

5. Installation électrique

L'installation électrique sera conforme au R.G.I.E.

Il est prévu :

- un compteur individuel
- tube vide pour raccordement téléphone et T.V.
- tableau divisionnaire avec disjoncteurs automatiques
- un parlophone
- points lumineux et prises de courant :

Living :	2 points lumineux, 4 prises + prise double + TV + RTT
Chambres :	1 point lumineux, 2 prises
Cuisine :	1 point lumineux, 1 arrivée de courant pour : frigo, cuisinière, four, hotte, lave-vaisselle, 2 prises
Débarras :	1 point lumineux, arrivée de courant chauffage, et 2 prises (séchoir et machine à laver)
Hall d'entrée :	1 point lumineux, 1 prise
Hall de nuit :	1 point lumineux, 1 prise (pour les appartements du type 7, 8 et 9, et penthouse nr 3)
Salle de bains :	1 point lumineux central, 1 ou 2 point(s) lumineux au-dessus du lavabo, 1 ou 2 prises lavabo.
WC :	1 point lumineux
Cave :	1 point lumineux
Local douche (appart. 3 ch.) :	1 point lumineux, 1 prise de courant.

6. Appareils sanitaires :

- 1 WC, type monobloc en porcelaine émaillée et réservoir dorsal, porte papier
- 1 lave-mains
- 1 ou 2 lavabos, selon indication sur plan, avec robinet mélangeur
- 1 baignoire en tôle d'acier laquée, munie d'un robinet mélangeur et douche à main, vidange automatique;
- porte-essuies
- 1 miroir au-dessus du/ou des lavabos.

- Pour les appartements 3 chambres : une douche munie d'un robinet mélangeur thermostatique + lave-mains avec robinet et porte-essuies.

7. Chauffage central

L'installation de chauffage est individuelle et composée d'un générateur mural alimenté au gaz naturel, installé dans le débarras, et de radiateurs équipés de vannes thermostatiques placés dans toutes les pièces habitables (living, cuisine, salles de bains et chambres).

Une amenée d'air frais est prévue dans le débarras, selon les exigences de la compagnie de gaz.

La puissance installée est calculée par une température extérieure de -10 degrés C :
température intérieure :

living	22 degrés C
s.d.bains	24 degrés C
cuisine	20 degrés C
chambres	18 degrés C
hall	16 degrés C

8. Installation de cuisine

Meubles suivant plan et comprenant :

- armoires sous tablette et armoires suspendues
- évier double inox
- appareils encastrés :
frigo, cuisinière électrique avec four, hotte aspirante et lave-vaisselle,.

Teintes suivant échantillons.

9. Garages

Porte basculante métallique.
1 point lumineux et 1 prise de courant.
Sol en béton lisse ou monolithe.

L'architecte se réserve le droit de remplacer les matériaux et fournitures décrits ci-dessus par des matériaux de qualité similaire pour des raisons d'ordre technique et/ou difficultés d'approvisionnement.

(Suivent les paraphes.)

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement
d'Etterbeek, à Bruxelles, le onze décembre 1900nonante et
un, volume 17, folio 97, case 03, huit rôles, zero renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs.

Le Receveur (signé) H. Desmet.

18.01.91/SORBIERS/DESCRIPT

(Suivent les plans signés et enregistrés)

POUR COPIE CONFORME.

