

2 décembre 1977

9-814



ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SEPT

Le deux décembre

Devant Maîtres Edouard NOTERIS, Notaire résidant à Uccle, et Philippe WETS, Notaire résidant à Uccle,

A COMPARU

La Société Anonyme "H. FICK N.V." - Projectontwikkelings-en Aannemingsmaatschappij, dont le siège social est établi à Jette, Clos Fernand Tomiet, 29, inscrite au registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 403.511. Société constituée suivant acte du Notaire Edouard Noteris, à Uccle, le dix janvier mil neuf cent septante-sept, publiée aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six janvier suivant, sous le numéro 357-1, les représente conformément à l'article 11 des statuts

administrateur de la Société, ayant à cet effet tous pouvoirs conformément à l'article 33 des statuts contenant nomination de pouvoirs des personnes aptes à représenter et engager la société envers les tiers.

Laquelle Société, représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit:

EXPOSE

1. Qu'elle est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE BRUXELLES (Deuxième district)

Dans un lotissement "CRATVELD" situé à proximité de la rue Cratveld, un ensemble de dix parcelles de terrain ci-après décrites:

1. Une parcelle de terrain située à front d'une voirie nouvelles ayant une largeur de façade d'environ septante et un mètres, cinquante-huit centimètres, étant le lot quatre du lotissement général, contenant en superficie selon mesurage quarante et un ares quarante-trois centiares, cadastrée ou l'ayant été Section C partie des numéros 2 a/2 et 26 b/2, tenant ou ayant tenu à la dite voirie au lot 5.

2. Une parcelle de terrain située à front d'une voirie nouvelle, ayant une façade d'environ cinquante-cinq mètres quarante-huit centimètres, étant le lot cinq du lotissement général, contenant en superficie selon mesurage trente-deux ares quarante-quatre centiares, cadastrée ou l'ayant été Section C partie des numéros 2 a/2, 27 c et 28 b/2, tenant ou ayant tenu à la dite voirie, au lot 6, à la Coopérative des locataires "Brabant Thuis" et au lot 4.

MESURAGE ET PLAN DE DIVISION

Telles que ces parcelles sont figurées au plan du deux décembre mil neuf cent septante-six dressé par les Services

Acte de base
V421-02

remise finale

Techniques

annexée à l'acte reçu le dix-neuf octobre mil neuf cent sep-
tante-sept par lequel plan une copie est restée
tante-sept par lequel acte a été déposé au troisième
bureau des hypothèques à Bruxelles et transcrit.

4. PERMIS DE LOTIR - ACTE DE DIVISION

A. Le permis de lotir concernant les terrains ci-dessus décrits a été délivré suivant décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le trente décembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro T.P.16/9 AN 256 en exécution d'un Plan particulier d'aménagement approuvé par Arrêté Royal du six octobre mil neuf cent septante-cinq. Une copie de ce permis, avec ses annexes comprenant les prescriptions urbanistiques est resté annexé à l'acte de division dont il sera question ci-après.

B. L'acte de division du lotissement "Graetveld" a été dressé par le Notaire Marcel KLOPS, à Bruxelles, le trois décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf décembre suivant, volume 8089, numéro 1, auquel sont restés annexés, le plan de lotissement, copie du permis de lotir précité ainsi que de ses annexes.

5. PERMIS DE BATIR

Le permis de bâtir concernant les constructions à édifier sur les parcelles de terrain ci-avant décrites a été délivré par le Collège de Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, en date du premier septembre mil neuf cent septante-sept sous le numéro T.P. 5.0/77.

Copie de ce permis restera annexé aux présentes (Annexe 1)

6. La Société comparante a fait établir par l'architecte inscrit auprès de l'Ordre des Architectes de la Province de Brabant,

les plans et description des résidences "Les Hauts de Versailles" - Versailles I et Versailles II qui seront édifiées sur les terrains précités - lots 4 et 5.

7. STATUT IMMOBILIER

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante a décidé de placer l'immeuble dont question, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

La Société comparante, dûment représentée, a requis les notaires soussignés, noter à cette fin authentiquement, sa volonté de placer les Résidences "Versailles I" et "Versailles II" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Par conséquent, les résidences "Versailles I" et "Versailles II" faisant partie de l'ensemble urbanistique "Les Hauts de Versailles" sont divisées par le présent acte de base en un certain nombre d'appartements, bureaux et garages, formant chacun une propriété juridique distincte.

Les immeubles se trouveront de la sorte divisés en parties distinctes, savoir :

a) des parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

notaire Jemille



b) des parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées, savoir :

a) en dix mille/dix millièmes indivisibles et 5 formant l'assise des deux résidences, en ce compris le terrain.

b) en cinq mille deux cent trente/cinq mille deux cent trentième rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives de la Résidence "Versailles I" et en quatre mille sept cent septante/quatre mille sept cent septantième rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives de la Résidence "Versailles II".

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes de chaque résidence, la société comparante a fait établir un "Règlement de Copropriété".

Ce règlement de copropriété comporte :

1. Le statut réel des résidences qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de chaque immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance des résidences et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas le statut réel; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié; elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

PLANS.

La société comparante représentée comme dit ci-dessus, nous a ensuite remis pour être annexés aux présentes plans, dont la description suit.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des

* et ce tant que la loi l'imposera

V421 80

propriétaires; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement, la société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que les halls, ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple.

La société comparante se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire et de créer de ce fait les servitudes de passage qui naturellement doivent en résulter.

De plus, les cotés et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'exède pas cinq pour cent.

8. Description des Plans.

1. Plan numéro 00 (annexe 2)

Le plan numéro 00 comporte trois dessins représentant les profils et façades à rue des résidences Versailles I et Versailles II.

2. Plan numéro 0 (annexe 3)

Le plan numéro 0 est un relevé de l'implantation des résidences Versailles I et Versailles II.

3. Plan numéro 2 (annexe 4)

Le plan numéro 2 est un dessin représentant le premier sous-sol des résidences Versailles I et II et de la rampe reliant les deux résidences en sous-sol.
(Niveau 405 - Versailles II - Niveau 285 - Versailles I).

On y remarque :

A) Des parties communes

L'entrée commune depuis la rampe d'accès pour les garages situés sous ce premier sous-sol des résidences Versailles I et Versailles II.

Les aires de manoeuvres vers les garages ci-après décrits et les aires de circulation; différents dégagements permettant l'accès aux caves, ci-après décrites; les différents locaux destinés aux services de nettoyage et d'entretien; les locaux sous chaque résidence destinés aux services de distribution d'eau, du gaz et de l'électricité; la rampe d'accès entre les niveaux 285 et 405; les dégagements donnant accès aux cages d'escaliers et aux cages d'ascenseurs des deux résidences; les différentes gaines d'aéras.



B) Des parties privatives

1. trente-cinq garages :

- numérotés de 1 à 18 dans le premier sous-sol de la Résidence Versailles I, et
 - numérotés de 19 à 34 et 36 dans le sous-sol de la Résidence Versailles II.
- chaque garage comprend :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain vingt/dix millièmes.
- dans les parties communes spéciales de chaque résidence, savoir
 - pour ce qui concerne les garages dans "Versailles I" vingt/cinq mille deux cent trentièmes, et
 - pour ce qui concerne les garages dans "Versailles II" les vingt/quatre mille sept cent septantièmes.

2. trente-quatre caves :

- numérotées de 1 à 8 dans le premier sous-sol de la Résidence Versailles I
- numérotées de 9 à 26 au niveau de la rampe reliant au sous-sol les résidences Versailles I et Versailles II
- numérotées de 27 à 34 dans le sous-sol de la résidence Versailles II.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes, distinctes des quotités attachées à la propriété privative dont la cave constitue une dépendance privative.

L'acte authentique de vente détermine le numéro de la cave rattachée à chaque partie privative.

3. Plan numéro 3 (annexe 5)

Le plan numéro 3 est un dessin représentant le deuxième sous-sol de la Résidence Versailles I (niveau 570)

On y remarque :

A) Des parties communes

Les aires de manœuvres vers les garages ci-après décrites débouchant sur la rampe d'accès à ce niveau et les aires de circulation :

Différents dégagements permettant l'accès aux caves ci-après décrites :

Une cage d'ascenseur; différentes gaines d'aéras et de conduits divers; un emplacement pour compteurs; une cage d'escaliers avec l'escalier vers l'étage supérieur.

B. Des parties privatives.

1) vingt-deux garages numérotés 35, 37 à 57, chaque garage comprend :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les vingt/dix millièmes
- dans les parties communes spéciales de la résidence Versailles I les vingt/cinq mille deux cent trentièmes.

Reçu en
V421.79
feuille

2) Vingt-sept caves numérotées de 35 à 61

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes, distinctes des quotités attachées à la propriété privative dont la cave constitue une dépendance privative.

L'acte authentique de vente détermine le numéro de la cave rattachée à chaque partie privative.

4) Le plan numéro 3a (annexe 6)

Le plan numéro 3 a est un dessin représentant les rampes d'accès respectivement

- la rampe donnant accès au premier sous-sol des résidences Versailles I (niveau 285) et Versailles II (niveau 405).
- la rampe donnant accès au deuxième sous-sol de la Résidence Versailles I (niveau 570).

Ces deux rampes sont des parties communes de l'ensemble immobilier Versailles I et Versailles II.

5) Le plan numéro 4 (annexe 7)

Le plan numéro 4 est un dessin représentant le rez de chaussée tant de la Résidence Versailles I que de la Résidence Versailles II.

On y remarque dans chaque Résidence :

A. Des parties communes.

Un trottoir

Au centre du bâtiment un hall d'entrée commun avec la porte d'entrée; sur la gauche un sas sur lequel débouchent un local pour rangement de voitures d'enfants avec sa porte; la cage d'escaliers avec sa porte et l'escalier menant vers le sous-sol du bâtiment;

Dans le hall les installations de boîtes aux lettres et sonnettes-parlophone.

Une porte intermédiaire s'ouvrant sur un sas sur lequel débouchent à droite le dégagement vers une série de locaux privatifs.

- à gauche, une porte d'accès vers un dégagement sur lequel débouchent une cage d'escaliers vers les étages avec l'escalier, une cage d'ascenseur, la colonne "aéras", une porte donnant accès à un dégagement vers une série de locaux privatifs.

Les gaines des cheminées et de vide-poubelles.

B. Des parties privatives :

1) À gauche en regardant l'immeuble depuis la rue :

- un ensemble "bureau" dénommé "D 1" se composant de :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un sas, un grand local "bureau" vers rue, donnant accès à deux locaux "bureau" vers rue; un dégagement avec lave-mains sur lequel débouchent un débarras, un water-closet et un

Dans un des locaux une armoire vestiaire; et dans le sous-sol, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent quarante-cinq/dix millièmes
- dans les parties communes spéciales de la résidence respectivement les cent quarante-cinq/cinq mille deux cent trente-trois millièmes pour "Versailles I" et les cent quarante-cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".



2) A gauche et en façade arrière du bâtiment.
- un appartement dénommé "A0" se composant de :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine équipée, un living avec feu ouvert, une salle de bain équipée, trois chambres donnant sur une terrasse, une salle d'eau avec lavabo et douche, une armoire, un water-closet avec lave-mains, ainsi qu'une cave dans les sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent septante/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent septante/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent septante/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

3) Au centre du bâtiment face au hall d'entrée en façade arrière

- un studio dénommé "D" se composant de :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un dégagement avec vestiaire, une salle de séjour avec kitchenette, une terrasse, une salle de bains avec water-closet, un débarras, ainsi qu'une cave dans le sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les septante-cinq/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les septante-cinq/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les septante-cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

4) A droite en regardant l'immeuble depuis la rue en façade arrière et latérale droite :

- un appartement dénommé "B0" se composant de :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un hall avec vestiaire, un water-closet, un hall de nuit débouchant sur une salle de bains, deux chambres à l'arrière avec terrasse et un débarras, un living avec feu ouvert une cuisine équipée, ainsi qu'une cave au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent quarante-cinq/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent quarante-cinq/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quarante-cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

5) A droite en façades avant et latérale en regardant le bâtiment depuis la rue :

- un "bureau" ou "cabinet médical" dénommé "G2" se composant de :

a) en propriété privative et exclusive :

une porte d'entrée, un hall, un grand local "bureau", un deuxième local "bureau" et un troisième local "bureau" donnant accès à un dégagement avec lave-mains, un débarras, deux water-closet, ainsi qu'une cave dans le sous-sol.

Cinquième
78
Penille
V421

- b) en copropriété et indivision forcée :
- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent quarante-cinq/dix millièmes
 - dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent quarante-cinq/cinq mille deux cent trente-trois pour "Versailles I" ou les cent quarante-cinq/ quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

La copropriété - Le constructeur se réserve le droit de modifier les plans et la destination des locaux privatifs dénommés "G1" et "G2". Il se réserve le droit de concéder l'exclusivité de l'exercice d'une profession libérale dans ces locaux des résidences "Versailles I" et "Versailles II" lors de la vente de ces locaux privatifs.

6) Le Plan numéro 5 (annexe 8)

Le plan numéro 5 est un dessin représentant un étage type tant de la résidence "Versailles I" que de la résidence "Versailles II".

Cet étage type correspond aux premier, deuxième et troisième étages de chaque résidence.

On y remarque dans chaque Résidence.

A. Des parties communes

Dans la partie gauche de l'immeuble en regardant celui-ci depuis la rue : une cage d'ascenseur, le déversoir vide-poubelles, un hall commun, la cage d'escaliers avec son escalier, une porte intermédiaire donnant sur hall commun.

Dans le centre et la partie droite de l'immeuble un hall commun, séparé de la cage d'escalier et d'ascenseur par une porte.

Différentes gaines d'aéra, de cheminées et de vide-poubelles. A l'arrière une échelle de secours avec le grillage de fermeture entre les étages.

B. Des parties privatives :

1) A gauche en façades avant et latérale gauche en regardant chaque Résidence depuis la rue, aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement les appartements dénommés "E1", "E2", "E3" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : porte d'entrée, un hall d'entrée donnant accès à une cuisine équipée, une salle de séjour avec feu ouvert, un balcon en façade avant, un sas donnant accès à un w.c., à un vestiaire et un dégagement s'ouvrant sur une salle de bain équipée, deux chambres en façade avant, et un débarras, ainsi qu'une cave dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée à chacun des appartements :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain les cent cinquante-cinq/dix millièmes
- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent cinquante-cinq/cinq mille deux cent trente-trois pour "Versailles I" ou les cent cinquante-cinq/ quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

2) A gauche en façades arrière et latérale gauche en regardant chaque résidence depuis la rue, aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement les appartements dénommés "A1", "A2"



et "A3" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : porte d'entrée, un hall d'entrée, un vestiaire, une cuisine équipée en façade latérale, une salle de séjour avec feu ouvert en façade arrière donnant accès à un balcon en façade arrière, un dégagement donnant accès à une salle de bains équipée, trois chambres donnant sur balcon, une salle d'eau avec douche et lavabo, un débarras et un water-closet avec lave-mains, ainsi qu'une cave dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée, à chacun des appartements dans les parties communes générales, en ce compris le terrain les cent-quatre-vingt/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la Résidence, respectivement les cent quatre-vingts/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quatre-vingts/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

Observation faite que le balcon est traversé par une échelle de secours - le passage étant protégé par un grillage amovible

3) A l'avant au centre en regardant chaque résidence depuis la rue aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement, les appartements dénommés "C1", "C2" et "C3" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : porte d'entrée, un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine équipée intérieure, une salle de séjour s'ouvrant sur une chambre, une salle de bains avec water-closet ; la salle de séjour et la chambre s'ouvrant sur un balcon en façade avant, ainsi qu'une cave dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée, à chacun des appartements dans les parties communes générales, en ce compris le terrain les cent quinze/dix millièmes.

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent quinze/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quinze/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

4) A l'arrière au centre en regardant chaque résidence depuis la rue, aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement les studios dénommés "D1", "D2" et "D3" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, un vestiaire, une salle de séjour avec kitchenette, un balcon en façade arrière, une salle de bain avec water-closet, un débarras, ainsi qu'une cave dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée, à chacun des studios : dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les quatre-vingts/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les quatre-vingts/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les quatre-vingts/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

V421.77

Fixième feuille

5) A droite en façades arrière et latérale droite en regardant chaque résidence depuis la rue, aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement, les appartements dénommés "B1", "B2" et "B3", comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée, un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un sas s'ouvrant sur une salle de bains équipée et deux chambres donnant sur un balcon arrière, un débarras-armoire, une salle de séjour avec feu ouvert, une cuisine équipée en façade latérale avec accès vers hall et vers la salle de séjour, ainsi qu'une cave sans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée, à chacun des appartements - dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent cinquante-cinq/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent cinquante-cinq/cinq mille deux cent trente-trois millièmes pour "Versailles I" ou les cent cinquante-cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

6) A droite en façades avant et latérale droite en regardant chaque résidence depuis la rue, aux premier, deuxième et troisième étages, respectivement les appartements dénommés "F1", "F2" et "F3" comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée, un hall d'entrée, une cuisine équipée en façade latérale droite, une salle de séjour avec feu ouvert en façade avant, donnant accès à un balcon, un sas avec vestiaire, un water-closet, un débarras-armoire, deux chambres en façade avant et s'ouvrant sur balcon, une salle de bains équipée, ainsi qu'une cave dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée, à chacun des appartements - dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent cinquante-cinq/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent cinquante-cinq/cinq mille deux cent trente-trois millièmes pour "Versailles I" et les cent cinquante-cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

7) Le plan numéro 6 (annexe 9)

Le plan numéro 6 est un dessin représentant le quatrième étage tant de la résidence "Versailles I" que de la Résidence "Versailles II".

On y remarque :

A. Des parties communes :

Dans la partie gauche de l'immeuble en regardant celui-ci depuis la rue : une cage d'ascenseur, le déversoir vide-poubelles, un hall commun, la cage d'escaliers avec son escalier, une porte intermédiaire donnant sur hall commun.

Dans la partie droite de l'immeuble un hall commun, séparé de la cage d'escaliers et d'ascenseur par une porte.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées et de vide-poubelles. A l'arrière une échelle de secours avec le grillage de fermeture entre les étages.



V421176

Septième Feuille

B. Des parties privatives :

1) A gauche en façades avant et latérale gauche en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "M", formant duplex avec le niveau supérieur ou étage technique, comprenant :

- au niveau du quatrième étage :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée, un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une première chambre, en façade à rue avec balcon et salle d'eau comprenant douche et lavabo, une deuxième chambre vers rue avec balcon, un débarras, une salle de séjour en façades avant et latérale gauche donnant accès au balcon en façade à rue, un escalier privatif menant vers les parties privatives situées au cinquième niveau ou étage technique et décrites sous rubrique "Plan numéro 7" ci-après, ainsi qu'une cave au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée, pour l'ensemble du duplex (niveaux 4 et 5)

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les deux cent cinq/dix millièmes.

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement deux cent cinq/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou deux cent cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

2) A gauche en façades arrière et latérale gauche, en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "K", formant duplex avec le niveau supérieur ou étage technique, comprenant -

- au niveau du quatrième étage :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée, un hall d'entrée avec vestiaire, une salle de séjour avec feu ouvert donnant accès à un balcon en façade arrière, un débarras, une cuisine équipée en façade arrière, une chambre en façade arrière donnant sur balcon et salle d'eau avec douche et lavabo, un water-closet, un escalier privatif menant vers les parties privatives situées au cinquième niveau ou étage technique et décrites sous rubrique "Plan numéro 7" ci-après, ainsi qu'une cave au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée, pour l'ensemble du duplex (niveaux 4 et 5)

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les deux cent cinq/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les deux cent cinq/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les deux cent cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

3) Au centre à l'arrière en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "O" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un hall avec vestiaire, une cuisine équipée intérieure, une salle de séjour donnant accès à une chambre, la salle de séjour et la chambre s'ouvrant sur un balcon en façade arrière.

Observation faite que le balcon est grevé d'une servitude de passage de l'échelle de secours avec le grillage de protection.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent quinze/dix millièmes.
- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent quinze/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quinze/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

4) A droite en façades arrière et latérale en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "L" formant duplex avec le niveau supérieur ou étage technique, comprenant :

- au niveau du quatrième étage :

a) en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, un hall avec vestiaire et débarras, un water-closet avec lave-mains, deux chambres donnant sur une terrasse en façade arrière, dont une salle d'eau comprenant douche et lavabo, une salle de séjour avec feu ouvert et donnant accès par une porte à la terrasse arrière, un escalier privatif menant vers les parties privatives situées au cinquième niveau ou étage technique et décrites sous rubrique "Plan numéro 7" ci-après, ainsi qu'une cave en sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée; pour l'ensemble du duplex (niveaux 4 et 5)

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les deux cent cinq/dix millièmes
- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement, les deux cent cinq/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les deux cent cinq/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

5) A droite en façades avant et latérale, en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "N", formant duplex avec le niveau supérieur ou étage technique, comprenant :

- au niveau du quatrième étage :

la porte d'entrée, un hall avec vestiaire et débarras, un living avec feu ouvert s'ouvrant par une porte sur la terrasse en façade avant, deux chambres dont une avec salle d'eau comprenant une douche et un lavabo, un water-closet, une terrasse en façade avant, un escalier privatif menant vers les parties privatives situées au cinquième niveau ou étage technique et décrites sous rubrique "Plan numéro 7" ci-après, ainsi qu'une cave en sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée, pour l'ensemble du duplex (niveaux 4 et 5)

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les deux cent cinq/dix millièmes.
- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les deux cent cinq/cinq mille deux cent trente millièmes pour "Versailles I" ou deux cent cinq/quatre mille sept cent septante millièmes pour "Versailles II".



V421.75

Christiane Feuille

6) Au centre en façade avant en regardant chaque résidence depuis la rue, au quatrième étage, l'appartement dénommé "G4" et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La porte d'entrée, un hall avec vestiaire, une cuisine intérieure équipée, une salle de séjour s'ouvrant sur une terrasse en façade avant, une chambre s'ouvrant sur terrasse, une salle de bains avec water-closet, baignoire et lavabo, ainsi qu'une cave au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain, les cent quinze/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence, respectivement les cent quinze/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quinze/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

8. Le Plan numéro 7 (annexe 10)

Le plan numéro 7 est un dessin représentant l'étage technique tant de la Résidence "Versailles I" que de la Résidence "Versailles II".

On y remarque :

A. Des parties communes

La partie avancée du toit ; l'échelle de secours avec la grille formant l'orifice ; la salle de machines de l'ascenseur avec sa porte, la cage d'escaliers avec l'escalier ; le hall commun ; les gaines de cheminées et d'aéras ; les accès à la toiture.

B. Des parties privées :

1) A gauche en façades avant et latérale le niveau 5 de l'appartement duplex dénommé "M" comprenant à ce niveau en propriété privée et exclusive :

l'escalier venant du niveau inférieur (quatrième niveau), un dégagement, une salle de bains équipée avec water-closet, trois chambres en façade avant dont une avec armoire.

2) A gauche en façades arrière et latérale, le niveau cinq de l'appartement duplex dénommé "K" comprenant à ce niveau en propriété privée et exclusive : l'escalier venant du niveau inférieur (quatrième niveau), un dégagement, trois chambres en façade arrière dont deux avec armoire, une salle de bains équipée avec un water-closet.

3) Au centre un penthouse dénommé "P" comprenant

a) en propriété privée et exclusive :

la porte d'entrée, un hall avec vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de séjour en façade arrière, une cuisine équipée intérieure, une salle de bains avec w.c., deux chambres en façade avant, ainsi qu'une cave au sous-sol.

Observation faite que cet appartement n'est accessible que par la cage d'escalier commune.

b) en copropriété et indivision forcée :

- dans les parties communes générales en ce compris le terrain cent quatre-vingts/dix millièmes

- dans les parties communes spéciales de la résidence respectivement, les cent quatre-vingts/cinq mille deux cent trentièmes pour "Versailles I" ou les cent quatre-vingts/quatre mille sept cent septantièmes pour "Versailles II".

4) A droite en façades arrière et latérale le niveau cinq de l'appartement duplex dénommé "L" comprenant à ce niveau en propriété privative et exclusive :

l'escalier venant du niveau inférieur (quatrième niveau), un dégagement, une salle de bains avec w.c., trois chambres en façade arrière dont une avec armoire.

5) A droite en façades avant et latérale le niveau cinq de l'appartement dénommé "N" comprenant à ce niveau en propriété privative et exclusive :

l'escalier venant du niveau inférieur (quatrième niveau), un dégagement, trois chambres en façade avant, une salle de bains avec water-closet.

9. Le plan numéro 8 (annexe 11)

Le plan numéro 8 est un dessin représentant une coupe transversale de chaque résidence.

10. Le plan numéro 10 (annexe 12)

Le plan numéro 10 est un dessin représentant le plan de la façade avant de chaque résidence.

11. Le plan numéro 11 (annexe 13)

Le plan numéro 11 est un dessin représentant le plan de la façade arrière de chaque résidence.

12. Le plan numéro 12 (annexe 14)

Le plan numéro 12 est un dessin représentant le plan des façades latérales de chaque résidence.

Observation faite que la face extérieure des portes palières des locaux privés ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13



Tableau récapitulatif indiquant la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes, soit générales (ensemble de la propriété en ce compris le terrain) soit spéciales de chaque résidence.

Il est attribué à titre de quotité indivise dans les parties communes :

SPECIALES	GÉNÉRALES
5.230es	10.000es

A. Résidence Versailles I

- | | | | |
|----|--|-----|-----|
| a) | deuxième sous-sol : | | |
| | à chacun des vingt-deux garages : | | |
| | 1) vingt/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain, | | |
| | soit ensemble : quatre cent quarante /10.000es | | 440 |
| | 2) vingt/5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence | | |
| | soit ensemble : quatre cent quarante /5230es | 440 | |
| b) | premier sous-sol : | | |
| | à chacun des dix-huit garages : | | |
| | 1) vingt/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain | | |
| | soit ensemble : trois cent soixante /10.000es | | 360 |
| | 2) vingt/5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence | | |
| | soit ensemble : trois cent soixante /5230es | 360 | |
| c) | rez de chaussée : | | |
| | 1) appartement "G1" | | |
| | - les cent quarante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain | | |
| | - les cent quarante-cinq/5.230es dans les parties communes spéciales de la résidence | 145 | |
| | 2) appartement "A0" | | |
| | - les cent septante/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain | | |
| | - les cent septante/5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence | 170 | |
| | 3) Studio "D" | | |
| | - les septante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain | | |
| | - les septante-cinq/5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence | 75 | |
| | 4) appartement "B0" | | |
| | - les cent quarante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain | | |
| | - les cent quarante-cinq/5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence | 145 | |
| | 5) appartement "G2" | | |
| | - les cent quarante-cinq/dix millièmes dans | | |

V421774

Renée Juville

	les parties communes générales dont le terrain	145
	- les cent-quarante-cinq/5.230es ----- des parties communes spéciales de la résidence	145
d)	<u>aux premier, deuxième et troisième étages</u> <u>à chacun des appartements</u>	
	1) appartements "E1", "E2" et "E3"	
	- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble quatre cent soixante-cinq /10000	465
	- les cent cinquante-cinq/ 5.230es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
	soit ensemble : quatre cent soixante-cinq/ 5230es	465
	2) appartements "A1", "A2" et "A3"	
	- les cent quatre-vingts/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble : cinq cent quarante /10.000	540
	- les cent quatre-vingts/5.230 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence: ensemble	540
	3) studios "D1", "D2" et "D3"	
	- les quatre-vingts/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble : deux cent quarante /dix millièmes	240
	- les quatre-vingts/5.230 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence: ensemble	240
	4) appartements "B1", "B2" et "B3"	
	- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble : quatre cent soixante-cinq /10.000	465
	- les cent cinquante-cinq/5.230 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
	soit ensemble : quatre cent soixante-cinq /5230es	465
	5) appartements "F1", "F2" et "F3"	
	- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble : quatre cent soixante-cinq /10.000	465
	- les cent cinquante-cinq/ 5.230 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
	soit ensemble : quatre cent soixante-cinq /5230es	465
	6) appartements "C1", "C2" et "C3"	
	- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
	soit ensemble : trois cent quarante-cinq /10.000	345
	- les cent quinze/5.230 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
	soit ensemble : trois cent quarante-cinq /5230es	345
e)	<u>aux quatrième étage et étage technique</u>	
	1) appartement duplex "M" (niveaux quatre et cinq)	
	- les deux cent cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	245



V421186

Dixième feuille

- les deux cent-cinq/cinq millièmes dans les parties communes spéciales de la résidence	205
2) appartement duplex "K" (niveau quatre et cinq)	
- les deux cent-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent-cinq/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	205
3) appartement "O" (niveau quatre)	
- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	115
- les cent quinze/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	115
4) appartement "L" (niveaux quatre et cinq)	
- les deux cent-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent-cinq/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	205
5) appartement "N" (niveau quatre et cinq)	
- les deux cent-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent-cinq/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	205
6) appartement "C4" (niveau 4)	
- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	115
- les cent quinze/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	115
7) Penthouse "P" (niveau cinq)	
- les cent quatre-vingts/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	180
- les cent quatre-vingts/5.230 es dans les parties communes spéciales de la résidence	180
Total des quotites dans les parties communes spéciales de la Résidence Versailles I	5230/5230es

B. RESIDENCE VERSAILLES II

a) au premier sous-sol :

à chacun des dix-sept garages	
1) vingt/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
soit ensemble : trois cent quarante/10.000	340
2) vingt/4.770 es dans les parties communes spéciales de la résidence	
soit ensemble : trois cent quarante/4.770es	340

b) rez de chaussée :

1) appartement "G1"	
- les cent quarante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	145
- les cent quarante-cinq/4.470 es dans les parties communes spéciales de la résidence	145

2) appartement "A0"	
- les cent septante/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	170
- les cent septante/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	170
3) studio "D"	
- les septante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	75
- les septante-cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	75
4) appartement "B0"	
- les cent quarante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	145
- les cent quarante-cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	145
5) appartement "Q2"	
- les cent quarante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	145
- les cent quarante-cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	145
c) <u>aux premier, deuxième et troisièmes étages</u> <u>à chacun des appartements</u>	
1) appartements "E1", "E2" et "E3"	
- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain soit ensemble : quatre cent soixante-cinq/10.000	465
- les cent cinquante-cinq/cinq millièmes dans les parties communes spéciales de la résidence soit ensemble : quatre cent soixante-cinq/4.770es	465
2) appartements "A1", "A2" et "A3"	
- les cent quatre-vingts/dix millièmes des parties communes générales dont le terrain soit ensemble : cinq cent quarante/10.000	540
- les cent quatre-vingts/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence soit ensemble : cinq cent quarante/4.770 es	540
3) studios "D1", "D2" et "D3"	
- les quatre-vingts/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain soit ensemble : deux cent quarante/10.000	240
- les quatre-vingts/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence soit ensemble : deux cent quarante/4.770es	240
4) appartements "B1", "B2" et "B3"	
- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain soit ensemble: quatre cent soixante-cinq/10.000	465
- les cent cinquante-cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence soit ensemble: quatre cent soixante-cinq/4.770es	465

5) appartements "F1", "F2" et "F3"	
- les cent cinquante-cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
soit ensemble : quatre cent soixante-cinq/10000	465
- les cent cinquante-cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
soit ensemble : quatre cent soixante-cinq/4.770es	465
6) appartement "C1", "C2" et "C3"	
- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	
soit ensemble : trois cent quarante-cinq/10.000	345
- les cent quinze/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	
soit ensemble : trois cent quarante-cinq/4.770es	345
d) <u>aux quatrième étage et étage technique</u>	
1) appartement duplex "M" (niveaux 4 et 5)	
- les deux cent cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	205
2) appartement duplex "K" (niveaux quatre et cinq)	
- les deux cent cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	205
3) appartement "O" (niveau quatre)	
- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	115
- les cent quinze/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	115
4) appartement "L" (niveaux quatre et cinq)	
- les deux cent cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	205
5) appartement "N" (niveaux quatre et cinq)	
- les deux cent cinq/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	205
- les deux cent cinq/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	205
6) appartement "C4" (niveau quatre)	
- les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	115
- les cent quinze/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	115
7) Penthouse "P" (niveau cinq)	
- les cent quatre-vingts/dix millièmes dans les parties communes générales dont le terrain	180
- les cent quatre-vingts/4.770 es ----- dans les parties communes spéciales de la résidence	180

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU
PERE DE FAMILLE.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaires, d'égout, etcaetera
- passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelle, cheminées, etc. etera...)
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les dessins des plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

SERVITUDES CONTENUES DANS LES TITRES ANTERIEURS.

L'acte précité du Notaire Marsel KNOPS, à Bruxelles, du vingt et un janvier mil neuf cent septante-sept, porte entre autres les stipulations suivantes, ci-après littéralement transcrites : "BIJZONDERE VOORWAARDEN.

- " 1. De verkoop komt tot stand onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de verdelingsakte voor de verkaveling "Craet veld" neergelegd onder de rang der minuten van ondergetekend Notaris Knops, op drie december negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het derde kantoor van grondpanden te Brussel.
- " De kopers verklaren volledig kennis te hebben van al de bepalingen, die voorafgaan en deze weergegeven in de verdelingsakte en in de stedenbouwkundige voorschriften, waarvan zij erkennen een exemplaar te hebben ontvangen.
- " 3. De gebouwen welke opgericht worden op de gronden van de huidige verkaveling zullen verzekerd moeten worden voor hun volle waarde tegen brand, voor een eerste periode van tien jaar, bij De Federale Verzekeringen - Samenwerkende Vennootschap voor Verzekering tegen Ongevallen, Brand en Burgerlijk Aansprakelijkheid - Stoofstraat, nummer 13, te 1000 Brussel, of door haar tussenkomst, en zulka binnen de twee maanden na het onderdak brengen van elk gebouw.
- " 4. De kopers verklaren te weten dat geen toelating tot bouwen langs de nieuwe wegen zal verleend worden vooraleer de riolerings- en wegenwerken volledig uitgevoerd zijn en door het Stadsbestuur voorlopig aanvaard.

5. De verkopende maatschappij behoudt zich et recht voor om het even welke wijziging aan te brengen aan de clausules en voorwaarden ingelast in de andere verkoopakten van ordernavige verkaveling, dit zonder verhaal tegen haar.
6. De kopers verplichten zich in deze mandaat te verlenen aan de verkopende maatschappij om in hun naam bij de bevoegde overheid elke wijziging aan te vragen aan het verkavelingsplan en/of aan de voorwaarden van de verkavelingsvergunning die zij nuttig of wenselijk zou achten.
7. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het verkochte goed, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.
8. De kopers verplichten zich in deze een residentieel gebouw op te richten en het onderdak te brengen op ieder der hierbij verkochte percelen, binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de voorlopige aanvaarding der werken. Deze verplichting wordt enkel bedongen in het voordeel der verkopende maatschappij. Ingeval van niet-bouwen binnen de hiervoor gestelde termijn, zal er door de kopers van wege een vergoeding verschuldigd zijn aan de verkopende maatschappij, ten bedrage van vijf ten honderd van de verkoopprijs van het ondebouwde perceel; daarenboven zullen de kopers een vergoeding verschuldigd zijn van één ten honderd van dezelfde verkoopprijs per bijkomend jaar van vertraging. Deze vergoeding zal betaald worden binnen de drie maanden volgend op elk jaar vertraging. Daarbij zullen de ingebreke gestelde kopers, bij het verloop van de termijn van vijf jaar, gehouden zijn aan de kosten van de aanpalende gebouwen, zo deze het zijn, de kosten te betalen van de bescherming der scheidingmuren en dit zonder tussenkomst van de verkopende maatschappij noch verhaal tegen haar."

SERVITUDES.

A. Les deux résidences, objets des présentes, faisant part du complexe "Les Hauts de Versailles" forment un seul et même bien.

B. La société copropriétaire, dûment représentée, déclare soumettre la gestion de l'ensemble à...

... et ce pendant une durée de dix années à partir de la première assemblée générale des copropriétaires.

C. La société copropriétaire déclare en outre constituer une servitude de passage au niveau du premier sous-sol de la Résidence Versailles I afin de permettre aux propriétaires des garages dans la Résidence Versailles II d'atteindre le point d'accès menant à la rue.

Ce passage sera entretenu, comme charges communes par les deux résidences et de la même façon que les frais inhérents au jardin et autres des complexes.

D'autre part un local commun situé dans le premier sous-sol de la Résidence Versailles I est destiné aux services d'entretien de l'ensemble immobilier constitué par les Résidences Versailles I et Versailles II.

D. Cabines à Haute Tension - Cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société comparante reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tous moments quelconques.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

DECLARATION:

Et à l'instant, la comparante, qualifiée qua, nous a remis pour être annexé aux présentes, le document suivant :

Le règlement général de copropriété, destiné à régir les immeubles dont question aux présentes et le règlement d'ordre intérieur relatif à ces immeubles.

Ce document, ainsi que les plans dont question ci-dessus se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils forment ensemble l'acte de base de l'immeuble. Deux résidences.

Ils demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante qualifiée qua, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présen-

tes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

La comparante, qualifiée qua, a en outre déclaré reconnaître la signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici copiées.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

La société comparante, dûment représentée, déclare et garantit, sous les peines de droit, que l'immeuble dont s'agit sera vendu pour quitte et libre de toutes inscriptions et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les ventes des parties privatives et leur quote-part dans les parties communes, faisant partie des résidences objets des présentes, seront soumises entre autres aux clauses et conditions suivantes :

1) Les biens seront vendus dans leur état d'achèvement complet, tel qu'il est prévu au présent acte de base et ses annexes, ainsi qu'au cahier des charges de l'immeuble, avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société vendeuse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non présumés.

Il n'existe pas à la connaissance de la société vendeuse des servitudes grevant les biens présentement vendus, autres que celles stipulées aux présentes; personnellement elle n'en a conféré aucune autre et elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style mais sera une condition formelle de la vente.

2) La contenance indiquée dans la description des biens vendus ne sera pas garantie; la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune répétition.

3) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4) Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus à partir du jour de l'acte authentique de vente.

5) Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus par la prise en possession, à compter de la livraison, à charge pour eux d'en payer et supporter à partir du moment où elles deviendront exigibles, mais toutefois dès la date de l'acte authentique de vente, toutes les charges communales, contributions, taxes et impositions générales quelconques

6) Les acquéreurs devront continuer pour le temps restant à courir et à dater de l'acte authentique de vente, à la décharge de la société vendeuse, toutes polices d'assurances incendie ou de responsabilité civile, relatives aux biens vendus et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

7) Les compteurs, conduites, canalisations appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans les biens vendus par une administration publique ou privées qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne feront pas partie de la vente et seront réservés au profit de qui de droit.

8) Les acquéreurs devront respecter les zones de recul et pour les clôtures et constructions à ériger, les alignements, niveaux, entrée des caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes et les services de l'urbanisme, de telle manière que la société vendeuse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

9) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les biens ci-dessus décrits, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

1. Le prix de la construction constitue un forfait.

Par forfait, il faut entendre le prix établi lors de la signature de la convention sous seing privé de vente ou compromis tant pour les quotités dans le terrain que pour les constructions. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement ou garage.

Les parties privatives doivent être livrées suivant les cahiers des charges et suivant les plans dont un exemplaire est paraphé par les parties.

Les prix s'entendent à la date de la signature du compromis de vente.

Tous les frais et droits inhérents aux conventions incombent à l'acheteur.

Le prix ou la partie du prix dû sont déterminés par l'échelle des paiements prévu au compromis ci-après repris.

2. Le prix de vente sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de la manière suivante :

- a) à la signature du compromis de vente, un acompte à valoir sur le prix des quotités de terrain.
- b) à la signature de l'acte authentique de vente
- Le solde du prix de vente des quotités de terrain
- ensuite le règlement du prix des constructions se fera selon l'échelle ci-après :
- 1^o dix pour cent après le radier des fondations
 - 2^o dix pour cent à la couverture du sous-sol
 - 3^o dix pour cent à la couverture du rez-de-chaussée de l'immeuble faisant partie de la convention
 - 4^o dix pour cent à la couverture du niveau de l'appartement acquis
 - 5^o cinq pour cent à la mise sous toit de l'immeuble faisant partie de la convention.
 - 6^o dix pour cent à la pose des cloisons intérieures de l'appartement acquis.
 - 7^o dix pour cent après pose de la menuiserie extérieure et vitrage de l'appartement acquis.
 - 8^o dix pour cent après pose des canalisations et des installations de chauffage de l'appartement acquis.
 - 9^o dix pour cent après plafonnage et pose des carrelages de l'appartement acquis.
 - 10^o dix pour cent après pose des cuisines - à l'exclusion des appareils ménagers et des sanitaires de l'appartement acquis.
 - 11^o cinq pour cent à la réception provisoire au remisé des clés.
 - 12^o soit cent pour cent.

A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-dessus dans les trente jours de la demande de paiement, la vendeuse se réserve le droit sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Payable au siège de la société vendeuse, toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance sera majorée d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à huit pour cent du montant dû.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu du compromis.

3. Délai d'exécution.

Début des travaux et délai d'exécution. *La première phase des travaux seront entamés le 15/11/2017 et la première de chambre nul neuf cent septante sept pour le résident Versailles.*

Le délai d'exécution des parties privatives mettant ce lot en état d'être reçues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives et de _____ jours ouvrables à compter de la date ci-dessus. *sera stipulé dans les conventions d*

liste de chacun des biens vendus

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure. (par exemple les accidents, les guerres, et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

Indemnités pour retard. - En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux visés au présent article, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, cinq cents francs par jour, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et/ou de son garage et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressé au vendeur.

La prolongation de délai ne constituera en aucun cas une cause de résiliation de la vente ni cause de dommages et intérêts.

4/ Plans - Matériaux.

Le vendeur et l'architecte se réservent, chacun, le droit d'apporter aux plans les changements qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit dans le but de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, techniques, esthétiques ou légales.

L'étendue de ces modifications ne peut excéder en plus ou en moins cinq pour cent de l'ensemble des travaux ni en valeur ni en dimension. Au delà de ce montant, il y aura lieu de rajuster les prix. Ces modifications ne se feront que sur rapport de l'architecte.

Elles seront portées à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit lors de la prochaine assemblée.

L'architecte et le vendeur se réservent également le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour les mêmes raisons que celles indiquées ci-dessus.

En outre, ces changements pourraient provenir aussi de nécessités économiques (absence, sur le marché, des matériaux prévus, qualité inférieure des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc.) ou encore de l'absence, défaillance ou faillite des fournisseurs ou de l'entrepreneur ou sous-traitants désignés.

Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit lors de la prochaine assemblée.

5. Changements demandés par l'acquéreur.

L'acquéreur ne peut demander aucun changement aux parties communes.

L'acheteur ne peut demander de changements ou de modifications qu'aux parties privatives qu'il achète. L'architecte décidera, souverainement, quant à la possibilité de leur exécution.

Tout changement dans les travaux ou dans le choix des matériaux doit faire l'objet d'une convention écrite distincte.

Les frais qui en résultent seront, dans tous les cas, à charge de l'acquéreur.

Ils ne peuvent causer aucun retard dans l'avancement des travaux des autres propriétaires.

L'acquéreur, seul, est responsable des modifications et changements qu'il fait exécuter.

6. RECEPTION.

A. Réception provisoire.

Les parties privatives peuvent faire l'objet d'une réception provisoire lorsque les travaux sont terminés dans leur ensemble, malgré des imperfections mineures, réparables dans le délai de garantie, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

L'acheteur qui occupe ou utilise le bien, même par intromission, est présumé en avoir opéré tacitement la réception provisoire. Est considéré comme une occupation des lieux le fait de prendre possession de la clé, d'y placer des meubles ou d'exécuter ou de faire exécuter des travaux de peinture ou de décoration intérieurs.

Dans les autres cas, la réception se fera selon les prescriptions légales en la matière : le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à procéder, en l'absence des parties ou de leur mandataire et de l'architecte de l'immeuble, à la réception en constatant que les travaux répondent aux plans et au cahier des charges.

Il sera procédé à la réception provisoire des parties communes dès que les travaux y afférents permettront la jouissance normale des dites parties communes.

La première assemblée générale des copropriétaires, convoquée par le vendeur, désignera son président et ses assesseurs.

de l'immeuble. La réception provisoire des parties communes se fera en présence du dit président et/ou syndic qui agira comme mandataire et délégué des copropriétaires.

B. Réception définitive.

Lorsque les travaux figurant au procès verbal de réception provisoire auront été exécutés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire et pour autant qu'il ait été procédé déjà à la réception définitive des parties privatives.

Le vendeur invitera, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur à procéder dans l'appartement à la dite réception définitive et ce, en présence du vendeur et de l'architecte de l'immeuble. Dans le cas où l'acquéreur ne donne pas suite à cette demande, le vendeur le sommerá, par exploit d'huissier, à se présenter, dans les quinze jours, aux heures et date fixées dans cet exploit, aux fins de procéder à la réception définitive de l'appartement.

Si l'acheteur ne se présente pas, il sera présumé avoir agréé définitivement les travaux.

Il sera procédé de la même façon pour la réception définitive des parties communes, étant cependant entendu que c'est le président et/ou le syndic de l'immeuble qui sera invité et que c'est ce dernier qui procédera à la réception définitive en qualité de mandataire de tous les copropriétaires.

A cette fin, chaque acquéreur donne, dès à présent et pour autant que de besoin, mandat irrévocable à l'architecte et/ou président pour le représenter lors de cette réception des parties communes et ce, tant pour la réception provisoire que pour la réception définitive.

L'acheteur qui désirerait bénéficier des facilités de paiement et aurait obtenu l'accord du vendeur sera tenu d'accepter des traites qu'il remettra à ce dernier, lors de la signature de l'acte authentique.

La remise des traites, toutefois, ne constitue pas un paiement et n'opère, donc, pas novation, étant donné qu'elles ne sont qu'un simple moyen de crédit.

7. Prise de possession vaut livraison.

L'occupation ou l'utilisation de l'appartement ou garage par l'acheteur, sans réception provisoire, que la chose soit fait naïvement, par ruse ou par force, même temporaire emporte agrégation tacite provisoire de la part de l'acheteur, ce qui sera constaté unilatéralement par le vendeur par ministère d'huissier.

Si au moment de la prise de possession illégale, l'acheteur n'avait pas payé le prix en principal et en accessoires, dû lors de la réception provisoire, le vendeur pourra prendre toute mesure conservatoire ou faire application de l'article 11, alinéas 3-4 et 5 des présentes conditions de vente.

8. Des garanties.

Le vendeur est solidairement responsable avec les architectes et entrepreneur des vices dont ceux-ci répondent après

réception définitive en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Jusqu'à la réception provisoire, le vendeur répond de la garantie prévue par le Code Civil, en matière de vente.

La garantie due par le vendeur, en vertu de l'alinéa premier bénéficié aux propriétaires successifs des biens. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Ne sont pas compris dans cette garantie, les travaux d'entretien normaux, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.

Pour les vices étrangers aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, il n'est dû aucune garantie.

9. Délais des actions en réclamation.

Les actions pour vices doivent être intentées par l'acheteur dans les délais légaux.

10. Transfert de propriété - Transfert des risques.

Par cette convention, les droits du vendeur sur le terrain et sur les constructions existantes afférentes au bien sont immédiatement transférés à l'acheteur. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le vendeur conservant son droit de créance.

Le transfert des risques prévus par les articles 1788 et 1789 du Code Civil se fait du vendeur à l'acheteur, par la réception provisoire. Jusqu'alors, le vendeur est seul tenu des risques.

11. Refus de livraison par le vendeur.

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer le bien et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé le prix, conformément à l'échelle de paiement.

Tout retard, dans la livraison, découlant du non-paiement du prix, est exclusivement à charge de l'acheteur.

À défaut par l'acheteur d'en payer le prix, le vendeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés endéans les trente jours de la sommation.

~~À défaut, le vendeur pourra résilier unilatéralement la vente. Dans ce cas, il notifiera cette résolution à l'acheteur par lettre recommandée, avec sommation de compenser dans les trente jours, devant le notaire soussigné qui constatera la résolution par un acte authentique.~~

Il sera dû de plein droit de ce chef, quinze pour cent du prix total à payer sur les conventions, au vendeur, du chef de dommages et intérêts au moment de la passation de l'acte authentique, le vendeur restituera à l'acquéreur, les sommes payées par lui en exécution des conventions, sous déduction des dommages et intérêts et des frais de l'acte authentique qui incomberont à l'acquéreur.

12. Garanties de l'achèvement.

Dans l'éventualité où à la demande de l'acquéreur, la vente est conclue avec garantie d'achèvement en cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable au vendeur, l'acheteur mettra celui-ci en demeure d'exécuter par lettre recommandée, en lui notifiant ses griefs précis et en évaluant son dommage.

Le vendeur dispose, à partir de la réception de la lettre recommandée, d'un délai d'un mois, prolongé des mois de juillet et août si le délai d'un mois expire pendant cette période, pour exécuter ou contester par lettre recommandée.

L'acheteur qui, à l'expiration de ce délai, maintiendra tout ou partie de ses griefs, les notifiera en les évaluant par lettre recommandée au vendeur et à la caution. Il saisira le tribunal compétent dans le mois de sa lettre en assignant le vendeur et en appelant à la cause la caution pour voir le vendeur et la caution condamnés à lui payer telles sommes.

Faute par l'acheteur d'assigner dans le délai, il ne sera donné aucune suite à la revendication de l'acheteur.

13. Frais spéciaux

Sans préjudice aux dispositions du 2, ci-dessus, l'acheteur supportera :

- les frais d'ouverture des compteurs d'eau, gaz, électricité
- les frais de préchauffage de l'appartement nécessaires en vue d'assécher plus rapidement celui-ci, d'en permettre un usage plus hygiénique et d'éviter les dégâts pouvant être occasionnés par l'humidité.
- la quote-part dans l'acte de base ci-après stipulé. (frais)

DES RAPPORTS DES PARTIES EN COURS D'EXECUTION.

Quoique le vendeur ait fait une vente, avant de livrer la chose à l'acheteur, il doit lui-même le faire construire. Il existe donc un moment pendant lequel l'acheteur doit remplir des obligations et les entrepreneurs exécuter les travaux.

Les rapports entre parties sont réglés comme suit :

14. Les plans.

Les plans sont dressés par l'architecte Monsieur Albert SERNEELS, inscrit à l'ordre des architectes du Brabant, Belgique, qui a la responsabilité de leur conception.

L'architecte se réserve, de l'accord du vendeur, le droit d'apporter aux plans, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, techniques, légales ou réglementaires.

15. Modifications - matériaux employés.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant dans la description.

L'architecte se réserve de l'accord du vendeur et de l'acheteur, le droit d'apporter des changements aux cahiers des charges pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques.

De plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence sur le marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délai de livraison incompatible avec l'avancement normal des travaux, etc...) - soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etcetera.

Ces changements seront portés à la connaissance de l'acheteur.

16. - Modifications demandées par les acheteurs.

L'architecte sera seul juge de la possibilité de réalisation des modifications demandées par l'acheteur.

L'acheteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la signature du compromis de vente pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter aux plans et cahier des charges.

Passé ce délai, aucune modification ne sera admise.

Le coût des modifications est à charge de l'acheteur.

Toute modification demandée par l'acheteur ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournisseurs à mettre en oeuvre peut provoquer des retards quant à la date de la livraison de sa maison.

Ces retards sont exclusivement à la charge de l'acheteur.

Ils ne peuvent, en aucun cas, être imputés au vendeur ni à l'architecte, pour qui ils constituent un travail supplémentaire non prévu.

Les travaux exécutés à la demande de l'acheteur le seront exclusivement par les personnes choisies par le vendeur, sans dérogation expresse et écrite de celui-ci.

Toute infraction à cette disposition constitue une perte de possession.

Aucun accord particulier ne pourra être considéré comme une renonciation au bénéfice de la présente clause.

17. - Paiement en cours de construction.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur suivant les modalités arrêtées au compromis de vente.

Tout changement d'adresse de l'acheteur devra être signalé au vendeur, et ce, pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

Les paiements devront être effectués comme dit ci-dessus.

18. Défaut de paiement.

Est considéré en défaut de paiement, l'acheteur qui n'est pas satisfait à ses obligations quinze jours après la date du vendeur, formalisée par lettre recommandée.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de la résiliation par lui des engagements pris.

Le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au paiement des sommes exigibles. Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur, sans préjudice de toutes autres mesures.

19. Hypothèques - Aliénation.

A. Hypothèques.

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, le vendeur pourra requérir inscription hypothécaire d'office ou conventionnelle lors de la transcription de l'acte de vente, ou ultérieurement.

Si l'acheteur désirait durant le cours de la construction, donner son appartement et garage en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire moyennant accord écrit du vendeur et à la condition expresse :

- a) que les fonds empruntés servant premièrement au paiement du prix dû au vendeur; auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cèdera son rang, s'il échet ;
- b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

B. Aliénation.

Sauf accord écrit du vendeur, l'acheteur ne pourra revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

Cet accord sera de même nécessaire sous peine de ne pas être opposable au vendeur, pour tous baux, promesse de baux, locations et droits d'usage quelconque et cession de droits quelconques sur le bien.

Tout acte contraire constitue la réception du bien et oblige l'acheteur à payer au vendeur le solde du prix total dans les huit jours, après application de l'article 6.

20. - Architecte ou expert.

L'acheteur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix et à ses frais exclusifs. Celui-ci sera mis en rapport avec l'architecte responsable près duquel il pourra trouver les renseignements professionnels désirables.

Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de la maison et du garage.

21. - Retard des travaux.

Des retards peuvent se produire par suite de grève, des imprévus, intempéries, etcetera (voir article 3). Le nouveau délai sera constaté à l'intervention de l'architecte et notifié à l'acheteur par simple lettre si le report de l'acte d'achèvement excède plus de trente jours ouvrables.

22. - Honoraires.

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le montant prévu à la convention.

Ces honoraires comprennent les devoirs incombant normalement

à un architecte, à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux et cahiers des charges, éventuellement demandés par l'acheteur.

2) - Miteyennetés.

Le vendeur se réserve le droit de percevoir le prix des miteyennetés.

Le prix de cession aux propriétaires des immeubles voisins sera touché directement par le vendeur ou ses ayants-droit sans l'intervention des entrepreneurs de l'immeuble dont question dans la présente convention.

Toutefois, les propriétaires assureront à leur frais, l'entretien et la protection du mur mitoyen.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

La société comparante se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous-sol, pour une durée maximum de non plus de neuf ans à une société distributrice d'électricité ou tout autre organisme similaire quelconque, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société comparante et la société distributrice.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans l'immeuble, objet des présentes, devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce par le fait même de leur acquisition.

CAHIER DES CHARGES.

La société comparante a fait établir un cahier des charges contenant la description des divers éléments, entrant dans la composition des constructions.

Un exemplaire du cahier des charges, signé par les représentants de la société comparante et Nous, Notaire, faisant ci-annexé, pour être enregistré en même temps que les présentes.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base, auquel cas, les stipulations de l'acte de base seront d'application.

	79
	80
	81
	82
	83
	84
	85
	86
	87
	88

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les acquéreurs futurs dans les biens à construire, comme suit :

- pour un garage : mille francs	1.000
- pour un studio : trois mille francs	3.000
- pour un appartement à une chambre : trois mille cinq cents francs	3.500
- pour un bureau ou un appartement à deux chambres : quatre mille francs	4.000
- pour un appartement à trois chambres : quatre mille cinq cents francs	4.500
- pour un appartement à quatre chambres ou duplex : cinq mille francs	5.000
- pour un penthouse : cinq mille francs	5.000

MANDAT.

a déclaré vouloir constituer comme mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir séparément :

1.

A l'effet de pour elle et en son nom :

Vendre aux personnes, moyennant les prix et autres clauses et conditions que la

Jugera convenir, tous

droits et biens immobiliers ci-dessus décrits, stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire du bien à vendre; faire toutes déclarations quelconques.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et du paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires en donnant quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

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

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

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits et privilèges, droits d'hypothèques et à l'action récursoire, consentir la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement.

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 défallants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donnant quittance, prendre inscription hypothécaire conventionnelle.

Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Représenter valablement la société à tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires aux présentes.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès et documents quelconques, élire domicile, substituer en tout ou en partie, dans le présent pouvoir et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

La Société comparante, représentée comme dit est, fait élection de domicile en son siège social.

renu la lecture de
ce bref note, que
vingt huit lignes,
en lettres.

DONT ACTE.
Passé à Uccle, en l'étude.
Et lecture faite, la société comparante, représentée comme
dit est, a signé avec Nous Notaires, la minute restant à Maître
Edouard NOTERIS.

Le tout est en vingt feuillets, trois pages, et
est de la valeur de deux cent cinquante francs
septante sept (257,77) francs 12
cent deux cent vingt cinq francs (225).

En foi de quoi
Le Notaire

Annex 98.14

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

DES RESIDENCES VERSAILLES I ET VERSAILLES II.

CHAPITRE PREMIER.

EXPOSE GENERAL

ARTICLE I. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prée à l'article 577 bis paragraphe premier, du Code Civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, règlement réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas le statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX.

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

Co-propriété indivise et propriété privative.

Eduard N Avenue 1180

ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements et garages.

ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des parts de copropriété, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un co-propriétaire acquiert des locaux privatifs et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de la diviser par la suite en deux locaux distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres co-propriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un appartement unique deux appartements d'un même niveau, dans ce cas, les parts de copropriété attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

ARTICLE 6. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de la façade de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons (mais non les garde corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz et électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, scoubassements, chaufferie et accè-soires, dégagements, locaux de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, halls d'entrée, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur cage et machinerie, les paliers des étages avec réduits, les gaines, le toit avec canalisations et descentes d'eaux pluviales, ainsi que les feuilles extérieures des portes palières).

L'installation des canalisations du chauffage central et service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations

-2-

se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il peut y être apporté des modifications sans l'accord de l'assemblée générale, pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixait les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel crée sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos- évier water-closet-salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc...

Chacun des co-propriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre

tre la solidité de l'immeuble.

Chacun pourra modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité quant aux affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'extérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs locaux privatifs.

ARTICLE 8. - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 9. - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même celles relatives aux choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble visible de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 10. - VOLETS-PERSIENNES-TELEPHONIE SANS FIL RADIO-TELEVISION.

Les propriétaires pourront placer des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public pourra être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leur propriétaire. *Aucune antenne particulière ne pourra être installée sur les parties communes des résidences.*

SECTION II

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 11. - GERANT-NOMINATION ET ATTRIBUTIONS

Sauf ce qui est dit sous le Chapitre "Servitudes" dans l'acte de base, il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les co-propriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La définition des pouvoirs, devoirs, attributions du gérant sont définis aux articles 29, 37, 45 et suivants, 70 et suivants du présent règlement.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant (personne physique ou morale) sera désigné par le promoteur de l'immeuble pour un terme de dix ans.

Les fonctions du gérant prendront cours dès que cinquante pour cent des locaux privatifs seront en état d'agrégation. Sa fonction sera rétribuée

En l'occurrence, les émoluments du gérant sont fixés par le promoteur qui l'a désigné, ensuite par l'assemblée générale.

Gens d'ouvrage.

ARTICLE 12. - ENGAGEMENT ET CONGE

La femme d'ouvrage sera engagée par le gérant et congédiée par lui. *Par femme d'ouvrage il est compris "Service d'intérieur".*

ARTICLE 13. - TRAVAUX DE LA FEMME D'OUVRAGE.

Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière et, notamment, le service des poubelles.

Elle devra, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour l'accomplissement normal de son service.

ARTICLE 14. -

Le salaire de la femme d'ouvrage est fixé par le gérant suivant les normes d'usage.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Sauf autorisation du gérant la femme d'ouvrage ne pourra effectuer aucun travail dans les parties privatives pour compte de qui que ce soit.

ARTICLE 15. -

Le gérant sera tenu de congédier et de remplacer la femme d'ouvrage en fonction, si l'assemblée générale le

décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué de l'assemblée.

Assemblée générale.

ARTICLE 16. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souverain maître de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 17. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires de locaux faisant partie de l'immeuble. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Le gérant tient à jour la liste des copropriétaires. Toute mutation dans la propriété d'un lot doit être portée à la connaissance du gérant dans le mois de sa date, par notification d'une attestation indiquant la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du propriétaire, délivrée par le notaire instrumentant, en cas de mutation entre vifs, ou par le notaire liquidateur de la succession, en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à la notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit du propriétaire décédé, sont tenus solidairement et indivisiblement, des charges communes afférentes au lot muté.

En cas d'indivision d'un lot, les propriétaires doivent informer de la même manière le gérant du nom de celui d'entre eux qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

Les dispositions qui précèdent sont d'application en cas de démembrement de la propriété d'un lot. Les notifications dont question au présent paragraphe se font par les soins d'une des parties, par lettre recommandée à la poste ou contre accusé de réception délivré par le gérant.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 18. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque. Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits par les convocations, ces jour, heure et lieu seront constants d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'as-

semblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires représentant ensemble vingt cinq pour cent de la copropriété des parties communes de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des co-propriétaires.

La première assemblée sera convoquée par le gérant dans les six mois de la mise en service de l'immeuble.

ARTICLE 19. - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée avec le même ordre du jour qui indiquera s'il s'agit d'une deuxième assemblée mais le délai de convocation sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

Cette deuxième assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

ARTICLE 20. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Il doit comprendre les points exigés par les propriétaires qui ont demandé la convocation.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de chose de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 21. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les co-propriétaires si le gérant n'est pas un co-propriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de co-propriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant les instructions écrites qui seront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même co-propriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, y compris le locataire, s'il n'a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales

et de voter en ses lieu et place.

Le locataire ou un représentant dûment mandaté, peut être désigné comme mandataire mais il ne peut représenter que son bailleur ou le propriétaire du bien en question.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, même mineures ou incapables, ces derniers ou leurs représentants légaux ou judiciaires seront convoqués, mais ils devront se mettre d'accord pour se faire représenter par l'un d'entre eux qui aura seule voix délibérative.

Si un appartement appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre personne pour la nue-propriété, l'usufruitier et le nu-propriétaire seront tous deux convoqués à l'assemblée générale. L'usufruitier aura seule voix délibérative sauf lorsqu'il s'agira de grosses réparations ou transformations pour lesquelles le nu-propriétaire aura seule voix délibérative.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint propriétaire.

ARTICLE 22. - PRESIDENT DES ASSEMBLEES.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président, il peut être réélu. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entr'eux.

ARTICLE 23. - BUREAU.


Le bureau est composé du président assisté du gérant qui agit, en outre, en tant que secrétaire.

ARTICLE 24. - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste des présences qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 25. - MAJORITAS.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.



- 4 -

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 26. - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'un nombre de voix égal à l'importance de la quotité qu'ils possèdent dans le sol de l'immeuble.

ARTICLE 27. - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des parts de copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée comme dit ci-avant, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et la fraction des parts de copropriété représentées sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Toutefois, nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à un cinquième de l'ensemble des parts de copropriété, ou à deux/cinquièmes du nombre des voix attachées aux parts de copropriété représentées.


Sauf disposition contraire, tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale.

ARTICLE 28. - COMITE DE GESTION.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant qui dispose de la signature-banque à partir de la mise en service jusqu'au jour de la première assemblée, qui pourra décider éventuellement d'une autre manière de procéder.

Les comptes de gestion du gérant seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires, et le président a le mandat



de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; il devra faire rapport à l'assemblée en formulant ses propositions.

Annuellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier et ce dans un délai de trente jours, à partir de la date de la clôture annuelle.

Les copropriétaires signaleront au bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 29. - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, le gérant ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux ainsi que les archives de gestion de l'immeuble. Il peut en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

SECTION III

Répartition des charges et recettes communes. A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE 30. - ENUMERATION DES CHARGES.

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes, le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant la copropriété; les charges publiques pour autant qu'elles soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général, tous autres frais et charges exposées par tous les propriétaires ou dus par la communauté.

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble ou par un préposé de la communauté ou par une chose commune.

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

ARTICLE 31. - REPARTITION DES CHARGES DE L'INDIVISION GENERALE.

Sous réserve de ce qui est stipulé aux articles suivants, les charges de l'indivision se répartissent entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété.

ARTICLE 32. - REPARTITION DES CHARGES DES INDIVISIONS PARTICULIERES.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des ascenseurs, incombent uniquement aux propriétaires d'appartements, les dépenses d'entretien de l'accès aux garages, de même que celles incombant exclusivement aux propriétaires de ceux-ci, sont supportés par les copropriétaires intéressés dans les proportions indiquées au tableau ci-après.

ARTICLE 33. = 34 = 35 = CATEGORIES

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations indispensables.

ARTICLE 36. - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 37. - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces décisions sont prises par le président et le gérant qui seront juges au point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 38. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN AGREMENT.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des parts de copropriété.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins trois/quarter des parts des copropriétés, toutefois ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble une fraction moindre, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarters de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 39. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien, nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet

accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire, habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES.

ARTICLE 40. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 41. - REPARTITION DES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la co-propriété pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou co-propriétaires.

ARTICLE 42. - AUGMENTATION DES CHARGES.

Dans le cas où un copropriétaire provoquerait une augmentation des charges communes pour son compte personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES.

ARTICLE 43. - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV

ASSURANCES-RECONSTRUCTION.

ARTICLE 44. - ASSURANCE COMMUNE.

Sous réserve de ce qui est stipulé sous la rubrique "Servitudes" dans l'acte de base, l'assurance tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera prise à la même Compagnie, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents

causés par l'électricité le recours éventuel des tiers.
Cette assurance sera prise pour et au nom de tous les copropriétaires.

Le constructeur de l'immeuble aura le droit de contracter les premières assurances, et celles-ci devront être continuées par les copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 45. - SURPRIMES.

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

ARTICLE 46. - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 47. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée. Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes.

ARTICLE 48. - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

B. Si le sinistre est total :

La destruction est totale lorsqu'elle affecte les trois/quarts de l'immeuble valeur du sol exclue.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la 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 au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquiescer, 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 les parties sera déterminé par deux experts, nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers-expert, il sera commis de la même façon.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 49. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

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

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

ARTICLE 50. - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs (que la victime soit ou non l'un des habitants de l'immeuble) et contre les accidents pouvant survenir aux préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée générale sur ce point et faire, à l'effet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes (sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciale ou complémentaire). Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par le promoteur pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseurs, lois, etc...

Les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdites assurances.

ARTICLE 51. - CONTRATS D'ENTRETIEN.

Ces contrats seront souscrits pour l'entretien de diverses installations, telles que chauffage, ascenseurs, compteurs de chauffage, - cette énumération étant exemplative et non limitative, - auprès de firmes spécialisées. Les premiers contrats seront souscrits par le promoteur de l'immeuble, dans les mêmes conditions que les polices d'assurance dont question ci-dessus. Les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdits contrats.

CHAPITRE TROIS.

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 52. - MAJORITE.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux, leurs locataires et leurs ayants droit, et qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

ARTICLE 53. - PROCES-VERBAUX.

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

et les modifications.

Chacun des copropriétaires pourra prendre connaissance de ce livre.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I

Entretien.

ARTICLE 54. - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les chassis et corniches, gardes-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 choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et d'entretien.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramonneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 55. - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons ou terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni garde manger, linges et objets divers. Les tentures et voilages doivent être entretenus ou remplacés à des moments déterminés par le gérant, il y aura lieu de prévoir l'uniformité de couleur et de matière

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 56. - BOIS-CHARBON.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier,

casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE 57. - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être tenus libres, en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos; les voitures d'enfants, jouets et portemanteaux. Il en est de même pour les sorties de garage.

ARTICLE 58. - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literis, habits, meubles, cirages de chaussures, etc...

ARTICLE 59. - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'aménage de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 60. - ANIMAUX.

Les occupants de l'immeuble seront autorisés, à titre de simple tolérance de posséder des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance, par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV

Moralité - Tranquillité.

Article 61. - OCCUPATION EN GENERAL.

Les propriétaires ne pourront louer leurs appartements qu'à des personnes de bonne vie et moeurs. Aucun appartement ni garage ne pourra être utilisé à l'usage de dépôt, ou atelier. Il ne pourra y être procédé à aucune vente ou exposition publique.

Les caves ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique "en 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 de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques, produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Le gérant devra spécialement veiller au respect par les occupants des clauses énoncées dans le présent article.

ARTICLE 62. - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et de ses modifications, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 63. - CHARGES MUNICIPALES.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V

Ascenseurs.

ARTICLE 64. - USAGE.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'installateur et par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VI

Destination des locaux.

ARTICLE 65. - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, ils pourront toutefois être affectés et même uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins et auxiliaires médicaux ne pourront exercer leur spécialité dans l'immeuble si celle-ci ne nécessite pas l'usage d'appareils bruyants ou dangereux, ou une prophylaxie en matière de contagion.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune. L'exploitation d'un commerce de luxe en ce compris d'un salon de coiffure, manucure, librairie, confection pourra être autorisée par le vendeur suivant accord des services techniques de l'administration compétente, dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée. Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevenait aux obligations imposées, ladite autorisation pourrait être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 66. - PUBLICITE.

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte palière de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession; à la porte de l'immeuble à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, il sera permis d'établir une plaque au modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 67. - DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou inflammable n'est autorisé sans aucune autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplé-

mentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

SECTION VII

Chauffage central et service d'eau chaude.

ARTICLE 68. - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Chaque "privatif" a son installation individuelle de chauffage.

~~Le combustible est acheté par le gérant au titre de frais communs et chaque propriétaire paiera au gérant en proportion de ce qui sera révélé par le compteur de chaleur de chaque appartement. Le chauffage de l'immeuble commencera en principe le premier octobre de chaque année et se terminera le quinze avril suivant, sauf décision de la majorité relative des copropriétaires, décision qui leur sera donnée par le gérant.~~

~~Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionneront suivant les directives du gérant, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire d'appartement a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normale dans les locaux.~~

~~La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.~~

~~Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la chaufferie, ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que chaudière, boiler et brûleur, conduites, sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété. *Supportés par chaque propriétaire individuellement.*~~ Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires à cent pour cent suivant les indications des calorimètres.

~~Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au dessus de zéro, ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour quelque cause que ce soit, durant la période de chauffage.~~

~~Les locaux des chaufferies ne seront accessibles qu'au gérant et personnel d'entretien.~~

SECTION VIII

ARTICLE 69. - NOMINATION DU GERANT.

A l'exception du premier gérant désigné pour une durée de dix ans par le promoteur, le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 11 pour la nomination du premier gérant.

Si le gérant est l'un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour

*Approuvé la lecture de 17 lignes et
signatures nuls.*

FIR

la tenue de ses écritures, les émoluments du secrétaire se sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 70. - ATTRIBUTION DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille les gens d'ouvrage, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble. 6

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et de l'administration publique.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 71. - COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 72. - PROVISIONS.

Une provision trimestrielle sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

Toutefois, pour la mise en service de l'immeuble le promoteur fixe cette provision à francs par millième de copropriété, payable avant livraison, ainsi qu'il est précisé dans les conditions de vente.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée, à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant procu- ront de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt

au taux de neuf pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait en effet inéquitable que le bailleur touche son loyer, sans supporter les charges communes.

SECTION IX

Charges communes

ARTICLE 73. DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude et les dépenses exclusives des appartements et garages.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, du toit, les frais d'achat pour l'entretien et le remplacement du matériel et du mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, des gens d'ouvrage, du secrétaire, éventuellement les fournitures de bureau, la correspondance, etc... les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique.

ARTICLE 74. - GAZ-ELECTRICITE.

Les consommations individuelles du gaz et de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont supportés et payés par chaque propriétaire.

ARTICLE 75. - MODIFICATIONS.

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

SECTION X

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 76. - OCCUPATION.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.
Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE 77. - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

- 1/ affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété
- 2/ procéder dans leur garage à aucune exposition ou vente publique de véhicule
- 3/ introduire de l'essence dans leur garage en dehors bien entendu, du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

- 1/ s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence;
- 2/ maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture;
- 3/ d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui, à cette fin, sera édictée par la gérance;
- 4/ éventuellement, installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance;
- 5/ contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

SECTION XI

Dispositions générales.

ARTICLE 78. - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale.
Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre conformément aux articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Les demandes en paiements des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes seront soumis aux tribunaux compétents.

Annexe à l'acte du 2 décembre 1977

*Enregistré au greffe de la Cour de Cassation le 25/05/78 sans délai
D'après A.C. et S.P. 1. le double dit en tête
Vol. 6/10, fol. 67, 15
Régis. et deux copies au greffe de la Cour de Cassation (225).*