



E T U D E

D U

NOTAIRE LUDOVIC VERBIST

A

ANDERLECHT

BOULEVARD POINCARÉ 76 - 1070 BRUXELLES

Téléphone :

522.06.45 - 522.91.65

522.18.10 - 522.18.19

ACTE DE BASE

DOMAINE DE LA TRIADE

RESIDENCE « JUPITER »

A GANSHOREN

ACTE DE BASE

Domaine de la Triade Résidence « JUPITER »

A GANSHOREN

L'an mil neuf cent septante-quatre,

Le cinq septembre

Devant nous, Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à Anderlecht,

A COMPARU :

La Société Anonyme « LES ENTREPRISES EMILE ROBYNS ET FILS » dont le siège social est établi à Ganshoren, Mail, 9, constituée suivant acte reçu par le Notaire Lagae à Jette, le vingt-trois février mil neuf cent cinquante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge des neuf/dix mars mil neuf cent cinquante-trois, sous le numéro 3515. Ces statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le Notaire Charles De Meyer ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante, publié comme dit est le onze octobre suivant sous le numéro 27.449, suivant acte reçu par le notaire André De Meyer, à Molenbeek-Saint-Jean le vingt-deux juin mil neuf cent soixante-deux, publié comme dit est, le quatorze juillet mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 21.747, suivant acte reçu par le Notaire Ludovic Verbist, soussigné le dix-huit mars mil neuf cent septante, publié comme dit est, le dix avril suivant sous le numéro 830-4, et suivant acte reçu par le Notaire Ludovic Verbist, soussigné, le premier octobre mil neuf cent septante, publié comme dit est le vingt-deux octobre suivant, sous le numéro 2901-4.

Ici représentée par ses trois administrateurs, savoir :

1. Monsieur Félix Emile Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Ganshoren, 3, Het Verroost ;
2. Monsieur Frans August Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Zellik, 19, Pontbeekgaerde ;
3. Monsieur Jean Théodore Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Ganshoren, 18, rue des Franchises.

Laquelle comparante nous a requis de dresser comme suit l'acte de base d'un immeuble à appartements « Résidence Jupiter » qu'elle va construire sur le terrain ci-après décrit, et de créer juridiquement les immeubles à appartements « Résidence Minerve » et « Résidence Apollon » qui seront construits sur ce même terrain.

La société comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE GANSHOREN.

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Van Overbeke et de l'avenue de la Réforme, cadastré ou l'ayant été section A sous les numéros 252/W, 251/A partie, 218/C

partie, 219/1 et 286/N/2 partie, contenant en superficie d'après mesurage un hectare quatre-vingt-quatre ares, onze centiares.

Tel que ce bien figure en teinte rose au plan dressé par Monsieur Florent De Joncker, géomètre expert immobilier, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, 45, rue Martin, le dix-huit juin mil neuf cent septante-trois, lequel plan a été annexé à l'acte ci-après vanté reçu par les Notaires Ludovic Verbist, soussigné et André Scheyven, à Bruxelles le dix septembre mil neuf cent septante-trois.

Déplacement conformément au plan d'implantation de l'assiette du chemin numéro 32 :

Ainsi qu'il ressort du permis de bâtir délivré par la Commune de Ganshoren sous le numéro 3718 et de la décision du Collège Echevinal de la même commune en date du vingt-quatre septembre mil neuf cent septante-trois approuvant le plan d'implantation joint au permis, documents annexés aux présentes comme il sera dit plus loin, une nouvelle assiette pour le chemin numéro 32 est prévue conformément aux indications renseignées sur ce plan d'implantation. Cette assiette sur une largeur de deux mètres doit être cédée gratuitement à la commune. Pour réaliser cette cession gratuite, la société comparante se réserve par les présentes le droit de signer seule l'acte de cession, à quelque époque que cet acte soit réalisé, pour la bonne raison que la superficie de cette assiette, chemin public, ne peut faire partie de l'indivision forcée (créée) lisez qui sera créée par le présent acte de base.

A. ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société Anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils » est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de : 1) Madame Elisabeth Marie Delphine de Botmilliau, sans profession, veuve de Monsieur Albert Edouard Gaspard Ghislain Alvar Comte de Villegas de Saint Pierre Jette, à Ganshoren ; 2) Monsieur Diégo Ulric Jean Melchior Ghislain Comte de Villegas de Saint Pierre Jette, avocat honoraire à la Cour d'Appel de Bruxelles, à Woluwe-Saint-Lambert ; 3) Monsieur le Comte Jehan René Gabriel Melchior Ghislain Alvar de Villegas de Saint Pierre Jette, industriel, à Ramegnies-Chin ; 4) Monsieur le Comte Alain Ulric Balthazar Ghislain Robert de Villegas de Saint Pierre Jette, ingénieur civil, à Bruxelles ; 5) Monsieur le Comte Fernand Gabriel Thomas Gaspard Ghislain René de Villegas de Saint Pierre Jette, industriel à Brussegem aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Verbist, soussigné et le notaire André Scheyven à Bruxelles le

dix septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit septembre suivant volume 7463 numéro 3.

Originellement, le dit terrain a été attribué, sous plus vaste contenance, à Monsieur Albert Edouard Gaspard Ghislain Alvar Comte de Villegas de Saint Pierre Jette, propriétaire, à Ganshoren, partie pour la totalité et partie, à concurrence des trois-quarts indivis, et pour cette partie à Mademoiselle la Comtesse Marguerite Anne Charlotte Marie Ghislaine de Villegas de Saint Pierre Jette, sans profession, à Bruxelles, à concurrence du quart indivis restant, aux termes d'un acte de partage intervenu entre eux et reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire à Bruxelles, le treize mars mil neuf cent trente-six, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt et un du même mois volume 2626 numéro 10.

Monsieur Albert Edouard Gaspard Ghislain Alvar Comte de Villegas de Saint Pierre Jette prénommé, en son vivant propriétaire, à Ganshoren, époux de Madame Elisabeth de Botmillaux, prénommée, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître Jean-Paul Englebert, notaire à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent quatorze, est décédé intestat à Ganshoren, le quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq, laissant pour seuls héritiers ses quatre enfants issus de son mariage avec sa dite épouse, étant Monsieur Diégo Comte de Villegas de Saint Pierre Jette et Messieurs les Comtes Jehan, Alain et Fernand de Villegas de Saint Pierre Jette, tous prénommés, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à sa dite épouse survivante, en vertu de la donation mutuelle faite dans le contrat de mariage susvanté.

Mademoiselle la Comtesse Marguerite Anne Charlotte Marie Ghislaine de Villegas de Saint Pierre Jette, prénommée, en son vivant sans profession, à Bruxelles, y est décédée le quatorze février mil neuf cent cinquante-huit, sans délaisser d'héritier réservataire.

Aux termes de son testament olographe en date à Bruxelles du onze juillet mil neuf cent cinquante-cinq, déposé après l'accomplissement des formalités légales au rang des minutes de Maître Hubert Scheyven, notaire prénommé, suivant acte de son ministère du six mars mil neuf cent cinquante-huit, la défunte a institué en qualité de légataires universels, ses quatre neveux, Monsieur Diégo Comte de Villegas de Saint Pierre Jette et Messieurs les Comtes Jehan, Alain et Fernand de Villegas de Saint Pierre Jette, tous prénommés.

Ceux-ci ont été envoyés en possession de la dite succession suivant ordonnance rendue le dix-neuf mars mil neuf cent cinquante-huit, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

Il résulte de ce qui précède que le bien prédécrit appartenait, savoir : la partie attribuée au Comte Albert de Villegas de Saint Pierre Jette pour les trois-quarts et à la Comtesse Marguerite de Villegas de Saint Pierre Jette pour un/quart, à Madame la Comtesse de Villegas de Saint Pierre Jette pour trois/huitièmes en usufruit et à ses quatre fils, ensemble pour le surplus, soit cinq/huitièmes en pleine propriété et trois/huitièmes en nue propriété, et la partie attribuée au Comte Albert de Villegas de Saint Pierre Jette pour la totalité, à ses quatre fils prénommés, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son épouse survivante.

Tout acquéreur d'appartements, de flats ou de bureaux et de garages devra se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourra réclamer d'autres

titres de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition.

B. ACTE DE BASE.

1. - DIVISION HORIZONTALE DE LA PROPRIÉTÉ.

Le terrain prédécrit est mis par les présentes sous le régime de la propriété horizontale conformément à l'article 577 bis du Code Civil; en conséquence ce terrain sera divisé en vingt-huit mille/vingt-huit millièmes qui seront dans les proportions indiquées dans le présent acte de base attachées aux immeubles à créer juridiquement par ce même acte. Le fait de cette division horizontale implique l'abolition du droit d'accession. Son aménagement, le règlement de police et l'entretien seront réglés spécialement sous la section IX du règlement général de copropriété qui forme une annexe du présent acte.

2. - DECISION DE CONSTRUIRE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis 1° du Code Civil, la comparante a décidé de construire sur le terrain prédécrit trois immeubles à appartements multiples, dénommés : « Jupiter », « Minerve » et « Apollon » et situés respectivement de droite à gauche en regardant le terrain du côté de l'avenue Van Overbeke, et de vendre les locaux privatifs qui y seront établis aux amateurs qui se présenteront.

La comparante se réserve l'autorisation de construire sur et sous ce terrain les trois immeubles prédésignés avec leurs garages et éventuellement d'autres locaux, soit privatifs, soit communs.

La construction de ces trois immeubles se fait en diverses phases successives.

Sauf en ce qui concerne le terrain et les servitudes dont question dans le présent acte de base et ses annexes, entre les trois immeubles désignés ci-avant, chacun de ces immeubles devra être considéré comme une propriété indépendante.

Chaque résidence comprendra l'immeuble proprement dit avec ses garages et dépendances diverses dont les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et une quotité dans la propriété horizontale du terrain, étant :

A. Pour la Résidence « Jupiter » :

dix mille/vingt-huit millièmes ;

B. Pour la Résidence « Minerve » :

dix mille/vingt-huit millièmes ;

C. Pour la Résidence « Apollon » :

huit mille/vingt-huit millièmes.

Le présent acte de base régira spécialement la « Résidence Jupiter ». Les Résidences « Minerves » et « Apollon » créées juridiquement par les présentes, trouveront leur description et composition dans des actes de base séparés qui seront établis ultérieurement par la comparante, sans intervention aucune des acquéreurs de la « Résidence Jupiter ».

3. - AUTORISATION DE BATIR.

La comparante a obtenu de la Commune de Ganshoren l'autorisation de bâtir en date du dix-neuf mars mil neuf cent septante-quatre.

Une photocopie de cette autorisation de bâtir restera annexée aux présentes.

4. - PLANS.

La comparante, par l'organe de ses représentants, déclare qu'elle a fait établir par les soins de Monsieur l'architecte Vergaerde, demeurant à Ganshoren, Mail, 3, les plans des constructions à ériger.

Elle dépose entre les mains de nous, notaire, neuf plans, savoir :

Plan numéro 1 :

Ce plan est le dessin de l'implantation - orientation ;

Plan numéro 2 :

Ce plan est le dessin des sous-sols ;

Plan numéro 3 :

Ce plan est le dessin du rez-de-chaussée ;

Plan numéro 4 :

Ce plan est le dessin de l'étage-type ;

Plan numéro 5 :

Ce plan est le dessin de l'étage technique et de la toiture ;

Plan numéro 6 :

Ce plan est le dessin de la façade principale ;

Plan numéro 7 :

Ce plan est le dessin de la façade postérieure ;

Plan numéro 8 :

Ce plan est le dessin des façades latérales ;

Plan numéro 9 :

Ce plan est le dessin de la coupe.

SOUS-SOL (Plan numéro 2)

On y remarque :

I. Des parties communes : Notamment :

L'accès à la galerie des garages, la galerie de manœuvre, les dégagements, les sas, trois cages d'ascenseur avec leur trémie, l'escalier avec sa cage, un grand local silo's, trois locaux silo, trois locaux vide-poubelles, trois locaux compteurs, un local cabine haute tension, un local téléphone, un local compteurs gaz, un local groupe hydro adoucisseur surpresseur, la chaufferie avec ses accessoires (chaudières, boilers, etc.) les canalisations des égouts et accessoires, les murs, les fondations, les sterfput, l'aération et tous les éléments destinés à l'usage et au service de toutes les parties de l'immeuble.

II. Des parties privatives :

1. - soixante-trois garages simples numérotés 13, de 16 à 60 et de 65 à 81.

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/dixmillièmes dans les parties communes ;

Sept/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

2. - deux garages doubles numérotés 61-62 et 63-64.

Chacun de ces garages doubles comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec leurs portes ou leurs volets ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/dixmillièmes dans les parties communes ;

Quatorze/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

3. - deux garages simples numérotés 14 et 15.

Chacun de ces garages comprend :

en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

Ces garages, de même que ceux situés au rez-de-chaussée, ci-après décrits, sont destinés à garer une voiture automobile, servant au transport de personnes à l'usage de son propriétaire, à l'exclusion de toutes voitures de louage, comme taxis et voitures de location, et de toutes voitures à l'usage de transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire pourra y garer une petite camionnette lui appartenant.

Un garage peut être vendu ou aliéné au profit d'une personne ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble.

Il peut être donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance à une personne ne possédant pas la jouissance à titre locatif ou autre d'un appartement, flat ou bureau dans l'immeuble.

Les garages peuvent également servir d'abri pour les motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur, à des bicyclettes, à des voitures d'enfant.

Ils peuvent aussi servir de réserve à une personne occupant un appartement de l'immeuble, pour y entreposer des objets mobiliers ou des provisions.

Un garage ne peut être transformé en atelier.

Les portes des garages doivent être fermées après l'entrée et la sortie des véhicules.

Elles ne pourront rester ouvertes que le temps nécessaire pour permettre de procéder à l'entretien de la carrosserie ou de la partie mécanique de la voiture.

Les entrées et les sorties des véhicules doivent s'effectuer aussi silencieusement que possible.

L'usage des appareils avertisseurs et de l'échappement libre est interdit.

Le régime de la copropriété a un caractère forfaitaire ; les quotités dans les parties communes exprimées en dixmillièmes servent notamment à fixer la répartition des dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et il a été tenu compte dans la fixation du nombre des dixmillièmes attachés à chacun des garages de ce caractère forfaitaire et de la charge qui en résulte pour chacun d'eux.

Les propriétaires et occupants sont tous strictement obligés de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

4. - Cent-treize caves numérotées :

A.1 à A.13 inclus,

B.1 à B.13 inclus,

C.1 à C.12 inclus,

D.1 à D.12 inclus,

E.1 à E.12 inclus,

F.1 à F.12 inclus,
G.1 à G.12 inclus,
H.1 à H.12 inclus,
I.1 à I.12 inclus,
A. Rez.
B. Rez
C. Rez

Chacune de ces caves à provision est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement de l'immeuble.

Les caves sont rattachées aux appartements portant les mêmes indications, par exemple la cave A.5 sera rattachée à l'appartement A.5.

Les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes de l'immeuble distinctes de celles qui couvrent l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

Personne ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Il est interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas un appartement faisant partie de l'immeuble.

Le propriétaire d'une cave peut aliéner celle-ci pour être rattachée à un autre appartement de l'immeuble.

Les aliénations de caves, si elles ont lieu, constituent des mutations immobilières qui doivent être constatées par acte authentique.

REZ-DE-CHAUSSEE (plan numéro 3)

On y remarque :

I. Des parties communes :

Notamment :

Deux halls d'entrée, les halls communs, les bacs à fleurs, les dégagements, les sas, un local vélos, un local voitures d'enfants, trois locaux compteurs, trois cages d'ascenseur avec leur trémie, trois escaliers avec leur cage, une conciergerie comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2; les conduites, les gaines, les tuyauteries diverses, les murs, les sterput, l'aération et tous les éléments destinés à l'usage et au service de toutes les parties de l'immeuble.

II. Des parties privatives :

1. - Douze garages simples numérotés de 1 à 12.

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Sept/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

2. - L'appartement type A dénommé A rez, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living, cuisine, salle de bains, water-closet, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-trois/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Septante-trois/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

3. - L'appartement type B dénommé B rez, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée avec vestiaire, hall avec débarras, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, water-closet, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

4. - L'appartement type C dénommé C rez, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living, cuisine, salle de bains, water-closet, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-trois/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Septante-trois/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

5. - Le flat ou bureau numéro 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall avec armoire, living, cuisine, salle de bains avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Trente-neuf/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

6. - Le flat ou bureau numéro 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall avec armoire, living, cuisine, salle de bains avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Trente-neuf/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

ETAGE-TYPE (Plan numéro 4)

Du premier étage au douzième étage inclus.

A chacun de ces étages :

On y remarque :

I. Des parties communes :

Notamment :

Les paliers, les sas, trois escaliers avec leur cage, trois cages d'ascenseur avec leur trémie, trois locaux compteurs, gaines, conduites, tuyauteries diverses et tous éléments destinés à l'usage et au service de toutes les parties de l'immeuble.

II. Des parties privatives :

Neuf appartements dénommés : appartement type A, appartement type B, appartement type C, appartement type D, appartement type E, appartement type F, appartement type G, appartement type H, appartement type I, avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement type A comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living avec deux terrasses, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type B comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living avec deux terrasses, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet, chambre 1 avec terrasse, chambre 2 avec terrasse.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type C comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, hall de nuit, armoire, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type D comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, hall de nuit, armoire, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type E comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-huit/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-huit/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type F comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine, hall de nuit, armoire, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2, chambre 3.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-huit/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-huit/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type G comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, hall de nuit, armoire, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type H comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living avec deux terrasses, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet, chambre 1 avec terrasse, chambre 2 avec terrasse.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

Chaque appartement du type I comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée avec vestiaire, débarras, living avec deux terrasses, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-un/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Quatre-vingt-un/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

ETAGE TECHNIQUE - TOITURE (Plan numéro 5)

On y remarque :

I. Des parties communes :

Notamment :

Deux locaux séchoir, les machineries des ascenseurs, l'ascenseur du milieu avec sa trémie, les trois escaliers avec leur cage, le palier, la toiture.

II. Des parties privatives.

1. - L'appartement type A dénommé T.A., comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, armoire, water-closet, living avec terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2 avec terrasse, chambre 3 avec terrasse, placard, salle de bains.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Cent treize/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Cent treize/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

2. - L'appartement type B dénommé T.B., comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, armoire, water-closet, living avec terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2 avec terrasse, chambre 3 avec terrasse, placard, salle de bains.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

Cent treize/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble ;

Cent treize/vingt-huitmillièmes dans le terrain.

5. - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS.

Les plans ci-dessus ont été signés « ne varietur » par les représentants de la comparante et par nous, Notaire, et demeureront annexés au présent acte.

Les plans peuvent être modifiés pour se conformer aux instructions des autorités compétentes, pour se conformer aux nécessités de l'art de bâtir et pour apporter aux parties communes, les améliorations nécessaires pour en faciliter l'utilisation ou la rendre plus rationnelle ou plus économique.

Lesdits plans sont 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 copropriétaires ; de plus ces modifications ne pourront diminuer le cubage ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus ; plus spécialement, la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en

modifier la distribution intérieure, 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 et la comparante pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux quelconques même aux parties communes.

De plus, les cotes 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'excède par dix pour cent.

Rien n'interdit à la Société Anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils » d'empléter sur les parties communes en apportant des modifications à la distribution des appartements comme il est prévu ci-avant, mais il va de soi que ces modifications ne peuvent être de nature à modifier le bon usage des parties communes.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente, un plan déterminant la modification.

La comparante se réserve également le droit d'incorporer les caves privatives non vendues aux parties communes.

Il est stipulé expressément que la comparante, ainsi que les acquéreurs futurs auront la faculté et le droit de vendre tout ou partie d'un appartement, flat ou bureau, ou garage à un copropriétaire attenant en indiquant clairement la consistance de la partie cédée et de convenir avec l'acquéreur des parts indivises ainsi que des quotités à attribuer à la partie cédée.

6. - CAHIER DES CHARGES.

La comparante a également fait établir un cahier des charges clauses et conditions du contrat d'entreprise, ainsi qu'un état descriptif des matériaux et fournitures à employer pour la construction de l'immeuble et l'achèvement des parties communes.

Un exemplaire de ce cahier des charges restera ci-annexé.

7. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La comparante, par l'organe de ses représentants déclare opérer la division de l'immeuble en appartements, flats ou bureaux et garages de la manière déterminée ci-avant.

La déclaration de cette volonté consignée dans le présent acte donne naissance à autant de fonds distincts et indépendants les uns des autres qu'il y a d'appartements, flats ou bureaux et garages.

La création de ces fonds distincts opère également la création de parties qui leur sont communes et qui en forment les accessoires, en copropriété et indivision forcée.

A chaque appartement, à chaque garage et à chaque flat ou bureau, constituant une propriété privative, se trouvent attachées de manière inséparable, les quotités dans les parties communes, soit, constructions et appareillages.

Le caractère d'accessoire inséparable n'empêche pas la comparante, ni les propriétaires, dans les limites indiquées au présent acte, de créer des types d'appartements autres que ceux prévus originellement au présent acte.

Dans les cas de modifications, les quotités dans les parties communes attachées aux éléments privatifs de chacun des niveaux seront réparties entre les éléments privatifs qui seront créés au niveau considéré sans que le nombre des quotités puisse varier à chacun des niveaux.

Chaque appartement, garage, flat ou bureau, peut être allénié, hypothéqué, légué, échangé ou faire l'objet de toutes autres opérations juridiques de manière indépendante des autres éléments privatifs de l'immeuble.

L'affectation en hypothèque d'un appartement, flat ou bureau, ou garage comporte à la fois l'affectation de la partie privative et des quotités qui en sont l'accessoire dans les parties communes et du terrain.

Les appartements, flats ou bureaux et garages se voient attribuer le nombre de quotités préindiqué.

Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixe en principe sa contribution dans les charges communes générales.

Il est déterminé, tant que par surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation. Il doit être accepté et s'impose aux copropriétaires sous réserve de ce qui est dit à l'article six du règlement général de copropriété.

8. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La comparante, voulant prévenir et conjurer toutes difficultés qui pourraient naître entre elle et les divers propriétaires ultérieurs ou entre ces derniers, dans les divers rapports de propriété, de copropriété, de jouissance et autres, a établi un règlement général de copropriété.

Ce règlement déterminera la manière dont les parties communes seront administrées et prévoira tout ce qui sera nécessaire pour l'entretien, la conservation, la réparation et éventuellement la reconstruction des parties communes et des autres parties de l'immeuble.

Il comporte également un règlement d'ordre intérieur, réglant l'usage des parties communes et les détails de la vie en commun.

Ce règlement de copropriété oblige la société comparante, et tous ses successeurs et ayants cause à quelque titre que ce soit, lesquels seront subrogés dans les droits et obligations résultant du présent acte de base et dudit règlement général de copropriété, par le seul fait de leur acquisition ou du contrat de la mutation.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément privatif (appartement, flat ou bureau, garage, cave) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent, et il en sera de même pour tous baux et concessions de jouissance.

Dans chacun de ces actes, il devra être fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Bruxelles, faute de quoi il sera élu dans l'immeuble.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été revêtu de la mention annexe et a été signé « ne varietur » par les représentants de la comparante et par Nous Notaire, demeurera annexé au présent acte dont il fait partie intégrante et sera soumis à la transcription de manière à être opposable aux tiers.

9. - SERVITUDES.

I. - Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant le présent immeuble ne serait pas consentie il est stipulé que la comparante se réserve à titre personnel :

a) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à l'achèvement complet des trois complexes et du parc l'entourant, un bungalow destiné à ses propres services.

b) le droit pour ses représentants et pour toute autre personne agréée par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période à ce bungalow, de traverser à cet effet à pied ou à l'aide d'un véhicule le dit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique ou morale agréée par elle et ce jusqu'à la date d'achèvement du complexe et du parc l'entourant de traverser gratuitement la présente propriété à pied ou au moyen de tous genres de véhicules pour les besoins de la construction de l'immeuble de même que pour les nécessités des services de la comparante appelés à fonctionner sur le dit terrain du complexe et du parc l'entourant.

II. - La comparante se réserve le droit de créer tout au long de la construction des trois résidences et jusqu'à la réception définitive des parties communes de la dernière résidence construite, des servitudes grevant le terrain, fond servant au profit des résidences fonds dominants.

Elle se réserve en outre le droit de pouvoir établir en sous-sol sous le terrain des constructions qui formeront soit des parties privatives soit des parties communes appartenant aux diverses résidences.

Elle déterminera souverainement l'assiette et l'ampleur de ces servitudes, qui peuvent résulter de la destination du père de famille.

10. - PARKING - CIRCULATION.

La comparante se réserve le droit de réglementer la circulation à l'intérieur des parkings.

Elle pourra notamment y établir des sens uniques ou des sens de circulation obligatoires. Après la réception définitive des parties communes ces droits seront exercés par le gérant.

11. - TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée de terrasses.

Ces terrasses ne sont pas accessibles si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et le débouché des ventilations et pour les emménagements et les déménagements.

12. - CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

Les acquéreurs d'appartements, de flats ou bureaux et de garages concluront avec la comparante les conventions suivantes, étant entendu que les stipulations impératives de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ne sont d'application que sur les parties de l'immeuble en rapport direct avec son habitabilité.

Ainsi donc cette loi ne sera pas d'application aux garages et autres dépendances non destinées à l'habitation ni en rapport avec l'habitabilité ni au parc entourant l'immeuble.

a) Objet de la vente.

Le contrat de vente entre l'acquéreur et la comparante préqualifiée portera :

1) sur les quotités indivises accessoires de l'élément privatif acquis dans le terrain prédécrit.

2) sur la quote-part dans le gros-œuvre des parties communes générales et spéciales de l'immeuble et sur la quote-part dans l'aménagement de l'élément privatif acquis et

3) les cas échéant sur les parties privatives qui seraient déjà édifiées.

L'acte de vente précisera la quote-part déjà construite des parties communes et celle qui reste à édifier et le cas échéant des parties privatives qui seraient déjà édifiées.

Ces ventes auront lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, sans garantie quant à la nature du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant de l'acte de base, notamment les obligations imposées par la Commune de Ganshoren tant à la venderesse (la comparante) qu'aux propriétaires futurs d'éléments composant l'immeuble, sans garantie concernant la contenance indiquée des terrains, toute différence entre ces contenance et celles que pourraient révéler tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un vingtième en plus ou en moins devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

b) Obligations des contractants.

1) Définition.

La convention de vente sera régie par les dispositions du Code civil relatives à la vente pour ce qui concerne les quotités dans le terrain et les constructions existantes à la passation de l'acte notarié et au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés pour ce qui concerne les travaux restant à exécuter à la passation de l'acte notarié, sous réserve des dérogations prévues par la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un.

Elle sera également régie par les stipulations conventionnelles avenues entre parties.

2) Prix.

Le prix de la construction et le prix du parachèvement ne constituent pas des forfaits, sauf stipulations contraire dans le compromis de vente ou dans l'acte authentique de vente.

En cas de stipulation contraire, c'est-à-dire absence d'indexation de salaires et matériaux, il est entendu que les hausses éventuelles de moins de dix pour cent sont à charge de la comparante et celles dépassant les dix pour cent à charge de l'acquéreur.

Toutes les hausses éventuelles de matériaux, des salaires, de la main-d'œuvre et des charges sociales sont à charges de l'acquéreur selon les critères ci-après sous 3) « Révision ».

En outre, l'acquéreur devra supporter la taxe sur la valeur ajoutée afférente aux constructions et la taxe de bâtisse au prorata des quotités dans les parties communes générales de l'immeuble.

3) Révision.

Le prix de vente est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} = c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'acte établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $a \frac{s}{S}$ est basé

sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

Dans ce terme :

S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date, et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $b \frac{i}{I}$

représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

i est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis ; I est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

$$\text{chacun des rapports } \frac{s}{S} \text{ et } \frac{i}{I} \text{ est réduit en un nombre}$$

décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant,

ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Dans la formule de révision du présent contrat, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum, et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à un demi.

$$a = \quad b = \quad c = 0,20$$

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

Le calcul de cette augmentation sera effectué sur la base des données fournies par le vendeur ou par un organisme à désigner par lui.

4) Cautionnement ou garantie d'achèvement.

Selon qu'il sera stipulé lors de la signature du compromis le cautionnement sera fourni par le vendeur de la façon suivante :

Dans les trente jours de calendrier qui suivent la signature du compromis, la comparante constituera son cautionnement auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations et justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse de Dépôts et Consignations constatant que le cautionnement a été constitué, tel que dit ci-dessus.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la comparante :

a) première phase :

cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.

b) deuxième phase :

cinquante pour cent à la réception définitive des parties privatives.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, la comparante a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

Passé un délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra en outre, par application de l'article 1152 du Code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la comparante de :

a) vingt-cinq mille francs pour un appartement à deux chambres à coucher ;

b) trente mille francs pour un appartement à trois chambres à coucher ;

c) quinze mille francs pour un flat ou bureau.

Ces dommages et intérêts seront dûs automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des parties privatives.

5) Délai de livraison.

L'appartement, flat ou bureau, ou garage devra être délivré à l'acquéreur dans le délai fixé à l'acte authentique.

La preuve de la livraison de l'appartement, flat ou bureau, ou garage dans le délai fixé résultera de l'invita-

tion adressée à l'acquéreur de procéder à la réception provisoire des parties privatives de l'appartement, flat ou bureau, ou garage.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances payées annuelles.

6) Indemnités pour retard.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux dans le délai fixé à l'acte authentique, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire trois cents francs par jour pour un appartement, cent cinquante francs par jour pour un flat ou bureau et trente francs par jour pour un garage, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement, flat ou bureau, 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 adressée à la comparante.

7) Réceptions.

a) Réception provisoire...

La réception provisoire pourra être requise, lorsque les travaux, dans leur ensemble sont terminés, nonobstant des imperfections et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 2270 du Code civil court à dater de la réception provisoire des parties communes.

1) ... des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives d'un appartement, flat ou bureau, ou garage, sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement, flat ou bureau, ou garage.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus. Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Si un refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci

peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert qui aura pour mission de vérifier l'existence et, le cas échéant, d'apprécier le bien fondé des motifs allégués par l'acheteur, et de fixer le coût d'éventuels travaux de réfection. Les parties s'engagent d'accepter sans réserve l'avis de l'expert qui fixera en outre l'intervention des parties dans ses frais et honoraires.

Toutefois, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur de procéder à la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2) ... des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui devra se faire assister d'un expert choisi lors de cette même assemblée générale des copropriétaires et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifiée, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Si un refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert qui aura pour mission de vérifier l'existence et, le cas échéant, d'apprécier le bien fondé des motifs allégués par les mandataires de la copropriété et de fixer le coût d'éventuels travaux de réfection. Les parties s'engagent d'accepter sans réserve l'avis de l'expert qui fixera en outre l'intervention des parties dans ses frais et honoraires.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires

et si celui-ci s'abstient de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier établi aux frais de ce copropriétaire le tribunal pourra être requis de déclarer le procès-verbal de cette réception opposable au copropriétaire défaillant.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

b) Réception définitive...

1) ... des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée aura lieu un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, qui devra se faire assister par l'expert choisi lors de la première assemblée générale des copropriétaires et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Si un refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert qui aura pour mission de vérifier l'existence et, le cas échéant, d'apprécier le bien fondé des motifs allégués par les mandataires de la copropriété et de fixer le coût d'éventuels travaux de réfection. Les parties s'engagent d'accepter sans réserve l'avis de l'expert qui fixera en outre l'intervention des parties dans ses frais et honoraires.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci s'abstient de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier établi aux frais de ce copropriétaire, le tribunal pourra être requis de déclarer le procès-verbal de cette réception opposable au copropriétaire défaillant.

Si au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

2) ... des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives d'un

appartement, flat ou bureau, et garage, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous 1) ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement, du flat ou bureau, ou du garage.

Le vendeur demande la réception définitive des parties privatives par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Si un refus motivé de procéder à la réception définitive, des parties privatives ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert qui aura pour mission de vérifier l'existence et, le cas échéant, d'apprécier le bien fondé des motifs allégués par l'acheteur et de fixer le coût d'éventuels travaux de réfection. Les parties s'engagent d'accepter sans réserves l'avis de l'expert qui fixera en outre l'intervention des parties dans ses frais et honoraires.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier aux frais de l'acquéreur, et l'acquéreur sera présumé accepter cette réception définitive des parties privatives si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il s'abstient de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

Après la réception définitive la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

Les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes afférents aux biens vendus sont immédiatement transférés à l'acquéreur.

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera 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 transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérera pas avant la réception provisoire des parties privatives.

c) Travaux à exécuter après réception.

La réception qu'elle soit expresse ou tacite, a pour effet de décharger de toute responsabilité la comparante, l'architecte et leurs ayants droit éventuels, sauf en ce qui concerne la responsabilité décennale de ceux que la loi en charge.

La comparante est en tout cas déchargée de toutes les responsabilités et garanties pour ce qui suit, cette énumération étant exemplative et non limitative.

1) Les solins, trous de scellement pour portes, gonds, arrêts, etc. Les canalisations, vitreries, revêtements en

carreaux de faïences ou autres, les seuils, les jointements au plâtre, au mortier ou autres, les enduits au ciment, à la chaux ou au plâtre, les mitres ou mitrons, les boisseries, les bordures en pierre, etc.

2) les carrelages, dallages en ciment, granito, mosaïques ou autres, les alres en bitume, feutre, asphalte ou autres revêtements, pavements, et revêtements en marbre ;

3) les perrons, parkings ou autres ouvrages analogues ;

4) les parquets, les planchers en chêne ou en sapin, baguettes d'angle, moulures rapportées, armoires, placards, menuiseries, portes et tous ouvrages analogues ;

5) tout ce qui est quincaillerie et serrures quelconques ;

6) tout ce qui est retraits imputable à la contraction ou séchage de la matière ;

7) tout ce qui est sonnettes électriques, parlophones, antennes, etc...

8) tout ce qui est tapis plain, recouvrement de sol à base de vinyl, etc. ;

9) en un mot, tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé, sans que la solidité de l'édifice, sa clôture ou sa couverture aient à en souffrir.

Ce qui vient d'être énuméré, une fois agréé suivant les règles ci-dessus exposées, ne donne plus lieu à garantie, sauf, si des réserves écrites ont été faites lors de la réception expresse et contradictoire.

Ces réserves doivent indiquer d'une manière absolument précise l'état de chose allégué et les objets précis sur lesquels elles portent.

En application des articles 1642 et 1643 du Code civil, la comparante n'est pas tenue des vices apparents dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même et il est stipulé qu'il ne sera tenu à aucune garantie des vices cachés à moins qu'il ne les ait connus lors de la réception définitive intervenant après le délai d'un an après la réception provisoire comme le stipule la loi.

Toutes les stipulations qui précèdent seront de stricte application pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires aux dispositions légales, en ce cas, elles seront réputées non écrites.

8) Garanties.

La réception par l'acquéreur du bien vendu n'a point pour effet de décharger la comparante de la responsabilité décennale qui est imposée par la loi.

Les copropriétaires seront tenus de souscrire les abonnements et de s'occuper de l'entretien de l'immeuble, comme par exemple, du chauffage, des ascenseurs, des toitures, de la plomberie, de l'électricité, des cheminées, des égouts, des façades (joints à étanchéité générale), etc.

Il est rappelé en outre que la comparante n'encourt aucune responsabilité du chef d'accidents matériels ou corporels lors de visites sur chantier ou après réception de l'acquéreur, de ses ayants droit ou de toutes autres personnes de son entourage et/ou de ses relations. L'acquéreur devra donc se couvrir pour ses risques auprès d'une compagnie d'assurances et n'aura aucun recours contre la comparante de ces faits.

9) Annulation - Ratification par l'acquéreur - Ratification par la comparante.

a) annulation.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, ce dernier sera tenu de

rembourser à la comparante tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que ce dernier justifiera avoir payé.

En outre, par application de l'article 1152 du Code civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour la comparante le bénéfice espéré.

Dans pareil cas le cautionnement sera automatiquement libéré.

b) ratification.

A défaut de ratification par acte authentique endéans les quatre mois de la signature du compromis de vente et à la première demande de la comparante, cette dernière se réserve le droit d'annuler purement et simplement le compromis ou d'en poursuivre l'exécution, tous les frais quelconques résultant de la poursuite de cette exécution étant à charge de l'acquéreur, même les honoraires des avocats que la comparante devrait désigner à cet effet.

En cas d'annulation décidée par la comparante, la somme forfaitaire payée à la signature du compromis lui restera acquise.

10) Refus de livraison par la comparante.

La comparante n'est pas tenue de délivrer l'appartement, le flat ou bureau, ou le garage et d'en remettre les clefs tant que l'acquéreur n'a pas payé complètement le prix conformément à l'article 1612 du Code civil ; toutes les conséquences éventuellement dommageables nées d'un retard dans la livraison provenant d'un non-paiement du prix seront supportées exclusivement par l'acquéreur.

A défaut par l'acquéreur de payer complètement le prix, la comparante est en droit de mettre l'acquéreur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix endéans les huit jours de la sommation ; à l'expiration de ce délai, la comparante pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts.

11) Prise de possession vaut livraison.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acquéreur prend possession de l'appartement, flat ou bureau, ou garage, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte réception et dégage la comparante des obligations de réceptionner qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par la comparante. Cette constatation sera faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'acquéreur couvre la comparante de toutes obligations de réceptionner concernant les parties privatives ; en outre, l'acquéreur perdra aussi le bénéfice de toutes les garanties qui seraient concédées par les présentes par la comparante.

Si, au moment de la prise de possession illégale, l'acquéreur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement, flat ou bureau, ou garage, la comparante pourra demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires.

c) Rapports des parties en cours d'exécution.

1) Modifications - Matériaux employés.

Les travaux seront exécutés par la comparante avec les

matériaux figurant dans la description. La comparante se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques ou techniques. De plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence au marché des matériaux prévus), soit des conditions des marchés (diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux, etc.).

2) Paiements en cours de construction.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acquéreur aux époques prévues à la convention. Tout changement d'adresse de l'acquéreur devra être signalé à la comparante, ce pour assurer le règlement ponctuel des appels de fonds.

Les demandes de paiements seront adressées à l'acquéreur par la comparante au moins huit jours avant la date de leur exigibilité.

Aucun paiement ne pourra être retardé sous aucun prétexte ou motif, si plausible qu'il puisse paraître, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un ou l'autre des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble. L'acquéreur exécutera le paiement, mais s'il le juge nécessaire, sous réserve de ses droits.

Les paiements devront être effectués dans les quinze jours de la demande de la comparante. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêts de un pour cent par mois de retard, net d'impôts, de plein droit et sans mise en demeure, à titre de pénalité, tout mois commencé étant compté pour un mois entier.

Dans aucun cas, l'acquéreur ne pourra prendre possession avant d'avoir opéré tous les versements prévus, ni céder ses droits de jouissance à qui que ce soit.

3) Défaut de paiement.

Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations un mois après la première demande par la comparante.

Après un commandement fait par huissier de justice resté infructueux pendant trois jours francs, le solde du prix total deviendra exigible de plein droit et sera productif d'intérêts au taux de neuf francs pour cent l'an net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment la vente forcée du bien vendu et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

L'acquéreur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.

La comparante se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles et retarder la livraison du bien du nombre de jours égal au nombre de jours de retard de paiement, le tout de plein droit et sans mise en demeure.

Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont uniquement à charge de l'acquéreur.

4) Hypothèque - Aliénation.

L'acquéreur ne pourra hypothéquer ou aliéner le bien acquis sans l'accord préalable et écrit de la comparante avant la livraison.

d) Charges.

Outre le prix de vente, les copropriétaires auront à payer et à supporter à titre de charges communes et quelle que soit la période de leur acquisition, même si celle-ci intervient après la construction de l'immeuble : les frais de fonctionnement du chauffage central faits

même avant la réception. Ces frais seront répartis au prorata du nombre de dixmillièmes qu'ils possèdent dans les parties communes générales de l'immeuble et concernent uniquement les appartements et flats ou bureaux.

13. - FRAIS DU PRESENT ACTE.

Le présent acte règle tout ce qui concerne la division de l'immeuble, l'administration des choses communes ; il établit le règlement de copropriété qui suivra l'immeuble dans son existence.

Chacun des acquéreurs paiera à titre de participation forfaitaire dans les frais de l'acte de base, une somme de deux mille francs par appartement, flat ou bureau, de cinq cents francs par garage et de mille francs par garage, lorsque l'acquéreur ne fait pas l'acquisition d'un appartement, d'un flat ou bureau, moyennant quoi la comparante supportera l'intégralité des frais de cet acte.

Le paiement de cette quote-part dans les frais donne droit à une copie du présent acte.

14. - RECONNAISSANCE DE SIGNATURE.

Les représentants de la comparante nous ont déclaré reconnaître leur signature apposée au bas des documents annexés au présent acte 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 même reproduites.

15. - DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

16. - MANDAT.

Et d'un même contexte :

Messieurs Félix, Frans et Jean Robyns agissant comme dit ont constitué pour mandataire spéciaux :

1. Monsieur Félix Emile Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Ganshoren, 3, Het Verroost ;
2. Monsieur Frans August Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Zellik, 19, Pontbeekgaerde ;
3. Monsieur Jean Théodore Robyns, administrateur de sociétés, demeurant à Ganshoren, 18, rue des Franchises.

Pouvant agir ensemble ou séparément.

A l'effet de pour et au nom de la Société anonyme « LES ENTREPRISES EMILE ROBYNS ET FILS » :

Vendre, soit de gré à gré, soit publiquement aux personnes, prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables les diverses propriétés privatives et leurs dépendances créées juridiquement par le présent acte de base.

Etablir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens à vendre, stipuler les conditions de la vente, faire toutes déclarations relatives aux baux et aux servitudes.

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

Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits ; prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires, toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ; intervenir à tous actes de prêt ou d'ouverture de crédit consentis à ces acquéreurs pour recevoir tout ou partie du prix de vente ; en donner quittance et subroger le créancier dans tous leurs droits, actions privilèges et hypothèques envers les acquéreurs ou adjudicataires.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ; consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux ; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie immobilière ; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre et spécialement dresser tous contrats d'entreprise avec les personnes et moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables ; en fixer et

toucher le prix et en donner quittance, le tout comme pour les ventes ; requérir éventuellement inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du paiement du prix du contrat d'entreprise ou de tous accessoires.

Faire toutes demandes de restitution de droits d'enregistrement, toucher ces sommes et en donner quittance.

Ratifier toutes opérations précitées qui auraient été faites par porte-fort.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire, même non prévu aux présentes, promettant ratification au besoin.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution du présent acte, la comparante élit domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude.

Lecture faite, les représentants de la comparante ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré quatorze rôles vingt-et-un renvois, au 2^m^e bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 6 septembre 1974, volume 190, folio 85, case 3. Reçu cent cinquante francs (150). Le receveur, (signé) F. Roelant.

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 3718

GENRE : IMMEUBLE A APPARTEMENTS

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. S.A. ROBYNS & FILS, relative à un bien sis av. VAN OVERBEKE, 196 - AV. DE LA REFORME, 76 et tendant à la construction d'un immeuble à appartements ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10.3.1974 ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir ;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 7.9.1957 (Quartier VIII), autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

ARRETE :

ART. 1^{er} - Le permis est délivré à M. S.A. ROBYNS & FILS qui devra se conformer aux conditions ci-après :

- Le bâtiment sera construit conformément au plan général d'implantation et aux conditions approuvées par le Collège échevinal en séance du 24.9.1973 ;
- Avant d'occuper l'immeuble, même partiellement, le constructeur adressera à Monsieur le Bourgmestre, l'attestation requise par l'art. 180bis du règlement

général de police (dont copie en annexe) et relative aux mesures de sécurité en matière d'incendie ;

- Les sous-sols et principalement le parking devront être dotés d'un réseau de dévidoirs à alimentation axiale — NBN. 614 de telle façon que chaque point puisse être atteint par le jet d'une lance ;
- Au droit de l'entrée carrossable principale, le trottoir sera marqué comme passage pour piétons au moyen de briques jaunes et blanches.

ART. 3 - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

ART. 4 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART. 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Le 19 mars 1974.

Par le Collège :

Le Secrétaire,
(s) K. DOOMS

Le Bourgmestre,
(s) R. BEAUTHIER

Pour expédition conforme : Ganshoren, le 25 mars 1974.

Par ordre,
Le Secrétaire communal,
K. DOOMS

Le Bourgmestre,
R. BEAUTHIER

Ganshoren, le 9 octobre 1973.

ENTREPRISES GEN. E. ROBYNS & FILS
Mail, 9
1080 BRUXELLES

Messieurs,

Comme suite à votre demande datée du 13 septembre 1973, concernant un projet d'ensemble d'immeubles à appartements à construire sur vos terrains sis à l'angle des avenues de la Réforme et Van Overbeke, nous vous informons que le Collège échevinal, en séance du 24.9.73, a approuvé le plan d'implantation, aux conditions suivantes, à reprendre dans tout acte de base :

1. Les constructions seront érigées conformément aux prescriptions du P.P.A. VIII, approuvé par arrêté royal le 7.9.1957 et à la norme N.B.N. 713.010 en matière de protection incendie ainsi qu'aux impositions qui seront faites par le Corps des Sapeurs-Pompiers ;
2. Il sera fait usage du même style et des mêmes matériaux pour les 3 bâtiments ;
3. La zone de servitude de vue est réservée en surface à de la verdure ; y seront construits, aux frais des promoteurs : un bac à sable de min. 7 x 10 m., une aire de jeux dallée ou asphaltée de min. 15 x 30 m. ; des jeux et des bancs y seront en outre placés, toutes ces installations étant à l'usage des habitants des immeubles ;
4. Prévoir pour l'ensemble des 3 bâtiments un nombre d'emplacements pour automobiles pour le moins égal au nombre de logements, le 1/3 pouvant être construit en surface et obligatoirement établi derrière les bâtiments ;
Les toitures des garages souterrains non occupées en surface par de la voirie, seront recouvertes de 0,50 m. au moins de terres arables afin d'y effectuer des plantations ;

5. Dans les espaces libres, il sera planté au moins un arbre à haute tige par 50 m² de surface ;
6. Respecter la servitude d'égout figurant au P.P.A. les promoteurs prenant à leur charge son entretien et s'il échet le déplacement des tuyaux existants ; Il sera construit une cheminée de visite tous les 30 m. au moins ;
7. Céder gratuitement à la commune l'assiette du chemin n° 32, sur une largeur de 2 m. ; son déplacement étant prévu conformément au plan d'implantation.
8. Supporter le coût de l'équipement complet de l'ensemble, à savoir, les canalisations et équipements tels que vannes, cabines, etc... tant pour l'eau, le gaz que pour l'électricité, en ce comprise la mise à la disposition gratuite des sociétés distributrices des locaux nécessaires ;
9. Assurer le chauffage des bâtiments au moyen de combustible non polluant.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Par ordre,

Le Secrétaire communal,
K. DOOMS

Le Bourgmestre,
R. BEAUTHIER

Signé « ne varietur » par les parties et nous, Notaire, et annexé à un acte reçu par le notaire Ludovic Verbist à Anderlecht le 5 septembre 1974.

(Suivent les signatures).

Enregistré trois rôles sans renvois au 2^me bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 6 septembre 1974, volume 19, folio 49, case 18. Reçu cent cinquante francs (150 F). Le receveur, (signé) F. Roelant.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Destiné à régir un immeuble divisé en appartements dénommé « RESIDENCE JUPITER » à construire sur un terrain situé à GANSHOREN, à front de l'avenue Van

Overbeke et de l'avenue de la Réforme, contenant en superficie un hectare quatre-vingt-quatre ares, onze centiares.

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1 du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent 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 devra être constaté par acte authentique qui sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre 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 de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont point 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.

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

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 4.

L'immeuble comporte des parties privatives appartenant à l'un ou l'autre des copropriétaires de l'immeuble, des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun pour une fraction idéale, et les parties communes dans le terrain.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements avec leur cave », « flats ou bureaux » et « garages ».

Article 5.

Les parties communes dans l'immeuble sont divisées en dix mille/dix-millièmes attribués aux appartements, flats ou bureaux et garages et les parties communes dans le terrain en vingt-huit mille/vingt-huit-millièmes dont dix mille/vingt-huit-millièmes ont été attribués à la Résidence Jupiter, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements, flats ou bureaux et garages dont l'immeuble est constitué est établie à l'article 6 ci-après.

Article 6.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble et au terrain :

	Parties communes dans l'immeuble	Parties communes dans le terrain
SOUS-SOL :		
- 63 garages simples numérotés 13, 16 à 60 inclus, 65 à 81 inclus : 7 quotités x 63 =	441/10.000	441/28.000
- 2 garages doubles numéros 61-62, 63-64 : 14 quotités x 2 =	28/10.000	28/28.000
REZ-DE-CHAUSSEE :		
- 12 garages simples numérotés de 1 à 12 inclus : 7 quotités x 12 =	84/10.000	84/28.000
- appartement dénommé A rez :	73/10.000	73/28.000
- appartement dénommé B rez :	81/10.000	81/28.000

- appartement type F :	88/10.000	88/28.000
- appartement type G :	81/10.000	81/28.000
- appartement type H :	81/10.000	81/28.000
- appartement type I :	81/10.000	81/28.000

ETAGE TECHNIQUE :

- appartement type A :	113/10.000	113/28.000
- appartement type B :	113/10.000	113/28.000

10.000/10.000 10.000/28.000

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements, dont ces caves constituent une dépendance privative.

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

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux appartements d'un même niveau, ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex ; dans ce cas, les dix-millièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin. Dans ce cas, le réajustement des dix-millièmes attachés aux appartements modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de base ou son successeur.

Après avoir réuni, agrandi ou modifié un ou plusieurs appartements de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive, ou à toute autre, sans pouvoir augmenter le nombre actuel d'appartements par niveau.

Article 7.

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 de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, bales des fenêtres, terrasses (mais non les garde-corps), cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, électricité, tout-à-l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, flats ou bureaux et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage particulier et exclusif de ces appartements, flats ou bureaux et garages, l'installation de chauffage au gaz, les gaines de ventilation avec leurs accessoires.

Les galeries des garages, les accès, les dégagements, les locaux entretien, les locaux vide-poubelles, les locaux groupe hydrophore, les locaux compteurs, le local destiné à une cabine de transformation d'électricité, les jardins avec plantations, gazon, les locaux de la conciergerie.

Les entrées et leurs portes, les halls d'entrée, les escaliers et leur cage, les ascenseurs avec leur trémie et machineries, les paliers, les locaux pour vélos, la chaufferie et accessoires, les installations et canalisations de chauffage central et de distribution d'eau chaude (les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif

sont communes pour autant qu'elles ne servent pas à l'usage exclusif des locaux privatifs), le toit.

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

Article 8.

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

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

Article 9.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du flat ou du garage, à l'exclusion des choses communes, et notamment : le plancher ou le parquet ou le revêtement avec leur soutènement, à l'exclusion du hourdis en béton armé qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, flats ou bureaux et garages, les châssis des fenêtres avec leurs volets ou persiennes éventuels et garde-corps, les portes palières des appartements, toutes les canalisations intérieures des appartements, flats ou bureaux et garages ; les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, flats ou bureaux et garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à leur usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone).

Article 10.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées dans le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement, ou flat ou bureau, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et pour les locaux des autres propriétaires.

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

Article 11.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Article 12.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, flats ou bureaux, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à ce sujet, établir un règlement d'ordre intérieur à la simple majorité des voix.

Le téléphone peut être installé dans les appartements et flats ou bureaux aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 14.

Les garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfant et de dépôt, à l'exclusion de toute voiture de louage et sauf ce qui est stipulé à l'acte de base proprement dit.

Article 15.

La toiture couvrant le bâtiment est une partie commune ; son accès est interdit si ce n'est pour effectuer les réparations d'entretien et autres, et des éléments qui y débouchent.

Il est prévu une antenne-flèche radio en AM et FM sur mât de hauteur appropriée et une antenne TV permettant la réception des chaînes nationales, les trois chaînes de Lille ainsi que les deux chaînes des Pays-Bas, couleur et noir et blanc.

Aucune antenne individuelle n'est permise dans l'immeuble, tous les copropriétaires devant obligatoirement se raccorder aux antennes collectives.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Il sera établi dans l'immeuble une conciergerie.

Article 17.

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

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

Pour la première fois, le gérant sera nommé pour un terme de dix ans par la société anonyme « LES ENTREPRISES EMILE ROBYNS ET FILS », qui se réserve la

faculté de le congédier à tout moment, sans avoir à en référer aux copropriétaires et sans devoir justifier sa décision.

Les bureaux du gérant pourront être établis dans l'immeuble. Son mandat débutera à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

Les honoraires du gérant seront basés sur le tarif mis en vigueur par la Chambre Syndicale des gérants, syndics, régisseurs professionnels d'immeubles en copropriété, affiliée à la Chambre de Commerce de Bruxelles.

Article 18.

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

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

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

Article 19.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque. La première assemblée générale sera convoquée par la S.A. « Les Entreprises Emile Robyns et Fils », à l'intervention du gérant nommé par elle.

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

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

Elle doit être convoquée en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble trois mille cinq cents/dix-millièmes ; en cas d'inaction du gérant ou du Président saisi de cette demande et ce pendant plus de vingt jours, l'assemblée générale sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 20.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins à l'avance et quinze jours francs 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 deuxième assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

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

Article 21.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 22.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Toutefois, un copropriétaire peut être représenté par son conjoint, ou par un parent en ligne directe.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant.

A l'exception du gérant, un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

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

Article 23.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assistés de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix-millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 24.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les membres du bureau.

Article 25.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre ; dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles relatives à des transformations du gros œuvre et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité de sept mille cinquante/dix-millièmes.

Article 26.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes.

Article 27.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayants voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de cinq mille/dix-millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et elle délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix-millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 28.

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

Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance au conseil de gérance ; le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leurs comptes particuliers.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 29.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne à la majorité simple des copropriétaires, présents ou représentés, et pour le temps qu'elle détermine son président et deux assesseurs. Ils forment le CONSEIL DE GERANCE ; les membres sortants sont rééligibles.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix-millièmes et, en cas d'égalité de droits au plus âgé d'entre eux.

Mission du Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance a pour mission :

- 1° la signature, sur rapport d'un expert, à désigner par l'Assemblée générale délibérant à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, des procès-verbaux des réceptions provisoires et/ou définitives prévues par la loi du 9 juillet 1971 ; les réceptions des parties communes peuvent être scindées en plusieurs

réceptions partielles : par exemple pour chaque phase de l'immeuble.

- 2° la surveillance de la gestion du gérant ;
- 3° l'examen des comptes du gérant et l'établissement du rapport à soumettre à l'assemblée générale ordinaire annuelle ;
- 4° la décision de procéder à des réparations indispensables mais non urgentes ;
- 5° la préconisation de toutes mesures utiles ou nécessaires pour une gestion économique de la copropriété ;
- 6° le contrôle de la fixation par la gérance des dates et heures de mise en fonctionnement des divers services généraux.

Mode de délibération.

Le conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents en personne ; les décisions sont toutefois prises à la majorité des voix.

Le conseil de gérance établit le calendrier de ses réunions. Le gérant doit assister à chacune des réunions du conseil de gérance : il n'a qu'une voix consultative sauf s'il représente un membre du conseil en vertu d'un mandat spécial écrit contenant les directives du membre absent.

Les décisions prises par le conseil de gérance seront consignées dans un registre spécial qui sera tenu par le gérant et dont n'importe quel copropriétaire pourra prendre connaissance sans déplacement. Des copies conformes des décisions prises seront délivrées par le gérant, sous sa seule signature, pour valoir même en justice comme de droit.

Article 30.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, par le gérant et par les copropriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble. Des copies conformes en sont délivrées sous la seule signature du gérant, même pour servir en justice comme de droit. Le conseil de gérance déterminera à la majorité simple, le coût éventuel de ces copies.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES DE LA RESIDENCE JUPITER

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Article 31.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Toutefois, en ce qui concerne les frais d'ascenseurs, les propriétaires des lots du rez-de-chaussée n'interviendront dans ces frais qu'à concurrence du cinquième de leurs quotités, la différence étant supportée par les autres copropriétaires au prorata de leurs droits dans l'immeuble.

Article 32.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations et travaux urgents ;
- réparations et travaux indispensables mais non urgents ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 33.

Réparations et travaux urgents.

Le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

Article 34.

Réparations et travaux indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance à moins que celui-ci estime devoir soumettre à l'assemblée générale l'opportunité d'ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 35.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par les propriétaires possédant ensemble au moins trois mille cinq cents/dix-millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant sept mille cinq cents/dix-millièmes.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble quatre mille neuf cents/dix-millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 36.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes et en cas de sinistre.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ou d'un sinistre, 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, flat ou bureau ou local privatif au gérant ou à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir pénétrer dans l'appartement ou dans le local privatif, s'il est nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations et des travaux à effectuer aux choses communes d'après les règles ci-dessus établies.

B. IMPOTS ET CHARGES.

Article 37.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis sur chaque propriété privative, les impôts seront réputés charges communes.

Article 38.

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

Article 39.

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

C. RECETTES.

Article 40.

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

SECTION IV.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Article 41.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le chômage immobilier, les déblais à faire après sinistre, le bris des glaces, le dégât des eaux, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

L'immeuble est assuré dès-à-présent pour ces risques par les soins du constructeur et la première police d'assurance sera souscrite et contractée par la société anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils » à Ganshoren.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme étant des dépenses communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement, à leur place.

Article 42.

Chacun des copropriétaires peut demander un exemplaire des polices d'assurances.

Article 43.

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

Article 44.

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 générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

Article 45.

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 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'excédant est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale 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 de leur part dans les parties communes.

La part de chacun sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement du prix dans ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décide 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 tous les autres copropriétaires l'exigent, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, ou, si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé conformément aux articles 1676 et suivants du Code Judiciaire sur l'arbitrage.

Le prix de cession sera payé, un tiers comptant, et le surplus d'année en année, avec les intérêts au taux légal en matière commerciale, payés en même temps que chaque fraction du 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 alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leur quote-part dans les parties communes.

Article 46.

a) Si des embellissements aient été faits par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils devront 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 éventuels de ces embellissements.

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

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

Article 47.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote part dans les parties communes.

CHAPITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 48.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants cause à tous titres.

Toute modification du règlement ne pourra être admise si elle n'est approuvée par sept mille cinq cents voix ; les dispositions formant la section VIII ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates 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.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien 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 ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant 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 49.

Les travaux de peinture aux parties communes et aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que terrasses, portes des garages, portes extérieures des appartements, flats ou bureaux, portes des caves) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par elle et sous la

surveillance du gérant ; les frais en résultant constituent une charge commune à répartir comme telle.

Les travaux de peinture des portes des garages devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par elle et sous la surveillance du gérant ; les frais de ces travaux seront répartis entre les propriétaires des garages.

Quant aux autres 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 l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

SECTION II.

ASPECT.

Article 50.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades et sur les balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR.

Article 51.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants ne peuvent scier, casser ou fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne peuvent être montés de la cave dans l'appartement que le matin avant dix heures.

Article 52.

Les parties communes, notamment : les entrées, les halls d'entrée, les accès, les escaliers, les pailers, les dégagements, les galeries des garages, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit ; cette interdiction vise tout spécialement les vélos et voitures d'enfant.

Les tapis et carpettes, les objets de literie ne peuvent être battus ou secoués dans l'immeuble ; les occupants devront utiliser à cet effet, des appareils ménagers appropriés.

Article 53.

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

Article 54.

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

Mais si l'animal toléré était source de nuisance, par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal cause de trouble, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Pour le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée obligera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts d'un minimum de cent francs par jour de contravention et ce sans préjudice à tous autres dommages et intérêts et sanctions à ordonner par le tribunal compétent.

SECTION IV.

MORALITE — TRANQUILLITE.

Article 55.

Les copropriétaires, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble devront y habiter bourgeoisement et en jouir 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, par celui des personnes à leur service, par leurs locataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de réception, de radiophonie ou de télévision est autorisé, mais les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les autres occupants.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements, flats ou bureaux et locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou des appareils de bureau.

Article 56.

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 dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance par dépôt d'une déclaration en ce sens auprès du gérant de l'immeuble.

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du gérant sans que pour ce faire ce dernier doive obtenir une autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, le propriétaire aura un recours contre cette décision auprès du conseil de gérance.

Article 57.

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements, ou flats ou bureaux, dans l'immeuble ; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartement ou flats ou bureaux dans l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves, mais ces échanges devront être constatés par acte notarié.

Article 58.

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

SECTION V.

DESTINATION DES LOCAUX.

Article 59.

En principe, les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront cependant servir à la fois d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou de toute activité qui d'elle-même n'est pas de nature à gêner les autres copropriétaires (par exemple : représentants de commerce, directeurs de sociétés, sièges administratifs de sociétés, etc.).

Ils pourront même être utilisés uniquement pour l'exercice d'une profession libérale.

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

Les médecins ne peuvent exercer leur profession s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble provoque un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale ou autre aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

En ce qui concerne les caves et les garages, il est rappelé ce qui est dit à l'acte de base à ce sujet.

Le présent article ne peut être modifié que par décision prise en assemblée générale à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Article 60.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble sans une autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la simple majorité.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par le constructeur ; un bidon de dix litres d'essence sera toléré par garage.

Les conducteurs d'automobile ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autre.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Article 61.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble. Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du flat ou bureau, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par cette assemblée indiquant le nom de l'occupant, l'étage qu'il occupe, sa profession, les jours de visite.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer le nom et la profession du titulaire, mais ces inscriptions seront du modèle prévu par l'assemblée générale.

SECTION VI.

CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 62.

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des

voix, étant toutefois bien spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir à toute période de l'année, mais suivant les possibilités techniques de l'installation, une température d'ambiance d'au moins vingt-deux degrés dans les living, vingt-deux degrés dans les salles de bains, vingt degrés dans les chambres et dix-neuf degrés dans les cuisines.

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année.

La participation aux frais de service de chauffage central et d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires, à l'exception des propriétaires des garages.

La participation aux frais des services de chauffage central et de l'eau chaude est répartie comme suit :

Chauffage central :

Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement et généralement tous frais relatifs au chauffage central sont répartis entre tous les copropriétaires, à l'exception des propriétaires des garages et suivant les quotités qu'ils possèdent.

Quant aux frais de consommation, la participation de tous les copropriétaires est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage reliés au chauffage central de l'immeuble. Sur cette base, ceux-ci, s'ils l'utilisent ou non, seront tenus d'intervenir dans la répartition de ces frais à concurrence de vingt-cinq pour cent et suivant les quotités qu'ils possèdent.

L'excédent, après répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications fournies par les calorimètres ou compteurs de chaleur placés sur les radiateurs.

Toutefois, en attendant la mise en service du chauffage central et de la distribution d'eau chaude ci-dessus prévus, il est stipulé que :

1) le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de la Société Anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils » ;

2) les frais de ces services, ainsi que les frais de la consommation seront répartis de la manière et dans les proportions ci-dessus indiquées.

Service d'eau chaude :

Les frais de consommation seront comptés aux propriétaires suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix à fixer par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

La consommation d'eau chaude et le chauffage du concierge est une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires.

SECTION VII.

CONCIERGE.

Article 63.

Le concierge sera pour la première fois désigné par la Société Anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils ».

La rémunération du concierge sera fixée par les soins du gérant désigné par la comparante (lois sociales, pension, assurance-maladie, pécule de vacances et autres, sont à charge des copropriétaires).

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Le salaire du concierge constituera une charge commune.

Le concierge est payé par mois par les soins du gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Cette rémunération sera liée à l'index moyen des prix du détail du Royaume.

Il est bien entendu que toute modification de ce taux, dans le sens de la hausse ou de la baisse, donnera lieu au réajustement de la rémunération en plus ou en moins, sur base du dernier index publié un mois au moins avant l'échéance, à raison de deux pour cent par augmentation de deux pour cent de cet index par rapport à l'index de base.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide. A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par le conseil de gérance.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants de l'immeuble ni faire des travaux dans les parties privatives.

Article 64.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs, halls, etc. ;
2. évacuer les ordures ménagères ;
3. recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ;
4. fermer les portes d'entrée à partir de vingt-deux heures et les ouvrir sur demande après cette heure ;
5. laisser et faire visiter les appartements, flats ou bureaux et garages à vendre ou à louer ;
6. surveiller et faire les petites réparations des ascenseurs suivant les indications qui lui seront données ;
7. surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude ;
8. surveiller les entrées et venues dans l'immeuble ;
9. et en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 65.

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir, soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux. Ainsi qu'il est dit ci-avant, le gérant sera, pour la première fois, nommé par la société anonyme « Les Entreprises Emile Robyns et Fils » pour un terme de dix ans, avec faculté pour elle de le congédier.

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

Article 66.

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

Il surveille le concierge et fixe éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et

ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 67.

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

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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 pour la première fois à six mille francs.

Une deuxième somme de trois mille francs par appartement ou flat ou bureau est à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant pourra être assigné sur poursuites et diligences du gérant au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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

Si l'appartement, le flat ou bureau ou le garage du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues, le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

En cas de vente d'un local privatif quelconque, le copropriétaire est tenu d'en avertir aussitôt la gérance et il est obligé de communiquer les renseignements suivants :

1) l'identité complète du nouveau propriétaire et son adresse.

2) le nom du notaire chargé de la réception de l'acte authentique, la date de cet acte et la date, le volume et le numéro de la transcription de cet acte au bureau des hypothèques compétent.

3) la date de l'entrée en jouissance du nouveau propriétaire.

Dès que le gérant aura été mis en possession de tous ces renseignements, il établira le compte du copropriétaire sortant en portant à son crédit toutes les provisions que ce dernier aura versées à la communauté pour alimenter tout fonds de réserve et de prévisions généralement quelconques.

Il établira également à cette date le compte du nouveau copropriétaire et l'invitera à verser sa quote-part dans les mêmes fonds de réserve et de provision.

A la réception de cette quote-part du nouveau copropriétaire, le gérant virera au compte du copropriétaire-vendeur, s'il y a lieu, le solde créditeur de son compte.

Il est stipulé qu'aucun intérêt de retard ne peut être réclamé au gérant sur les sommes qui reviendraient au copropriétaire-vendeur suite à la vente de son local privatif, par le crédit de son compte.

Article 67bis.

Le gérant représente la copropriété en justice tant en demandant qu'en défendant.

A cette fin, chacun des copropriétaires, par le seul fait de son acquisition, donne mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Ce mandat ne peut être enlevé au gérant que par un vote réunissant les trois-quarts d'une assemblée générale de tous les copropriétaires présents et valablement représentés.

Toutes les sommations, exploits d'huissier de justice et autres lettres de justice concernant la copropriété et l'ensemble des copropriétaires seront valablement adressés au gérant.

A la réception de pièces pareilles, le gérant convoque la réunion du conseil de gérance pour examiner l'obligation de réunir une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui, après un rapport détaillé du gérant et du conseil de gérance, devra donner au gérant les directives utiles ou nécessaires pour la défense des intérêts de la copropriété.

Au cas où un litige opposerait la copropriété au gérant de l'immeuble, la copropriété sera valablement représentée en justice par les membres de son conseil de gérance auxquels toutes sommations, exploits d'huissier de justice et autres lettres de justice concernant la copropriété seront valablement adressées.

Article 68.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VIII.

CHARGES COMMUNES.

Article 69.

De même que les charges d'entretien et de réparation aux choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, de l'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge, du gérant, du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, les containers d'évacuation des ordures, l'équipement des bouches d'incendie et les extincteurs à installer suivant ordonnance du corps des pompiers et commune, les consommations du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci, les ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures du bureau, la correspondance, etc.

Article 70.

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

Article 71.

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

SECTION IX.

DISPOSITIONS SPECIALES A LA PROPRIETE HORIZONTALE DU TERRAIN.

Article 72.

Destination.

Le terrain, objet de la propriété purement horizontale, créée par l'acte de base dont question plus haut, sert d'une part d'assiette aux trois résidences « Jupiter », « Minerve » et « Apollon » et sera aménagé d'autre part :

- pour y établir les chemins piétonniers et carrossables donnant accès respectivement aux résidences, aux garages en sous-sol et aux parkings à ciel ouvert communs ;
- pour y établir une plaine de jeux pour enfants ;
- pour y établir des pelouses et des massifs de fleurs et d'arbustes, conformément à l'autorisation de bâtir.

L'aménagement de ce terrain doit concourir à donner à l'ensemble du complexe immobilier un caractère de beauté et de bonne ordonnance.

Article 73.

Police.

Les aménagements à ciel ouvert de la propriété horizontale : chemins, parkings, pelouses, etc. sont mis sous la protection des copropriétaires des trois résidences.

Il sera créé un comité de gérance composé du gérant de la Résidence Jupiter, assisté des trois présidents des

conseils de gérance. Ce comité de gérance établira le règlement de police de la propriété horizontale.

Les infractions à ce règlement pourront être constatées par chaque membre du comité de gestion ou par la gérance par un procès-verbal transmis aussitôt au Conseil restreint.

Les poursuites éventuelles en dommages et intérêts seront exercées par la gérance, à la requête du Conseil restreint.

Article 74.

Entretien.

L'entretien des aménagements à ciel ouvert, sauf pour les parties desservant soit une Résidence, soit deux Résidences conjointement, sera réparti entre les Résidences selon leurs droits respectifs dans la propriété horizontale du terrain.

C'est notamment le cas pour l'entretien de la plaine de jeux, des pelouses, des plantations, le remplacement des arbres et arbustes, leur taille, etc.

Les fleurs et autres ornements pour conserver à ces aménagements l'ensemble urbanistique prévu par l'autorisation de bâtir et leur remplacement formeront une charge commune aux trois Résidences.

Article 75.

Parkings à ciel ouvert.

Les voitures devront être garées aux endroits prévus à cet effet.

Le parking ne peut être occupé en permanence et est réservé aux copropriétaires et à leurs visiteurs.

Les membres du Comité de gestion et le gérant peuvent faire enlever par la police les voitures qui y stationneraient pendant plus de vingt-quatre heures consécutives, et ce aux frais du contrevenant, sauf autorisation spéciale du Conseil restreint ou du gérant.

Article 76.

Dispositions spéciales transitoires.

Ainsi qu'il résulte de l'acte de base, ces aménagements de la propriété horizontale seront exécutés et mis en place en dehors de toute intervention des copropriétaires.

Les réceptions provisoires et définitives de ces aménagements, réceptions qui peuvent être faites pour telle partie de ces aménagements que le constructeur décide souverainement, n'ont rien de commun avec les réceptions provisoires ou définitives dont il est question dans la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal d'exécution de cette loi.

Dès réception provisoire de ces aménagements, soit pour la totalité, soit pour une partie, l'entretien en incombe à la Résidence ou aux Résidences qui en profitent.

Les réceptions de ces aménagements seront faites par le conseil de gérance selon les modalités prévues à l'acte de base pour la réception de garages et autres locaux privatifs.

Le constructeur se réserve le droit de maintenir sa publicité dans et sur ces aménagements à ciel ouvert jusqu'à l'achèvement complet du complexe.

Toutes les dispositions qui précèdent et qui concernent la propriété horizontale du terrain sont stipulées à titre de servitudes réciproques des Résidences de ce complexe.

SECTION X.
DISPOSITIONS GENERALES.

Article 77.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant ou en cas de difficultés quelconques au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera soumis au degré de conciliation, à l'assemblée générale.

Si l'accord survient, il en sera dressé procès-verbal ; dans le cas contraire, le litige sera réglé conformément aux dispositions du Code judiciaire sur l'arbitrage (article 1676 et suivants).

Article 78.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base auquel il est annexé.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Signé « ne varietur » par les parties et nous, Notaire, et annexé à un acte reçu par le notaire Ludovic Verbist à Anderlecht le 5 septembre 1974.

Enregistré trente-et-un rôles sans renvois au 2^{me} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 6 septembre 1974, volume 19, folio 49, case 18. Reçu cent cinquante francs.

Le receveur, (signé) F. Roelant.

CONDITIONS TECHNIQUES ET CAHIER DESCRIPTIF DES TRAVAUX

A. GROS-ŒUVRE.

1. Installation du chantier - Travaux préalables.

Installation du chantier et établissement des baraques.

Etablissement des clôtures qui seront enlevées aux frais du constructeur à la fin des travaux.

Branchements aux compteurs provisoires du chantier ainsi que la consommation d'eau et d'électricité.

2. Terrassement.

Les fouilles seront creusées jusqu'au niveau nécessaire pour permettre le battage des pieux de fondation. En ce qui concerne la partie garages hors bâtiment, les terrassements comprennent tous les déblais et remblais nécessaires pour permettre l'exécution facile des travaux.

L'ensemble du terrain sera nivelé soigneusement suivant les profils repris aux plans.

3. Fondations.

Les fondations seront établies suivant l'étude du Bureau d'Etudes L.P.V., Conseil en stabilité, Boulevard Brand Whitlock 44, à 1200 Bruxelles.

Les pieux de fondations de l'immeuble seront exécutés par la S.A. PIEUX FRANKI à Liège. Chaque pieu aura une charge portante garantie de 150 tonnes.

4. Cimentage hydrofuge.

Les maçonneries en contact avec les terres seront enduites sur toute leur hauteur par une couche de mortier hydrofuge de 10 mm d'épaisseur au moins. Sur cet enduit ou sur les voiles en béton armé en contact avec les terres, un enduit à base de produits bitumineux est appliqué en deux couches.

5. Béton armé.

L'étude de la stabilité est confiée au Bureau d'Etudes L.P.V. et sera conforme aux prescriptions des normes les plus récentes de l'Institut Belge de Normalisation. L'ossature du bâtiment est constituée par des voiles (banches), colonnes et dalles en béton armé.

Le béton sera composé de 350 kg de ciment Portland artificiel à prise lente, de 400 l. de sable rude du Rhin bien propre et de 800 l. de gravier lavé du Rhin ou de porphyre.

Le béton est vibré dans la masse.

Si des éléments en béton préfabriqué interviennent dans la stabilité de la construction, ils offriront des propriétés égales à celles du béton armé coulé sur place.

Les armatures seront avant leur mise en place dressées aux gabarits suivant les formes et les dimensions indiquées aux plans. Les armatures seront arrimées par ligature, soudure ou cales judicieusement disposées. Les cales sont constituées de matériaux inaltérables.

6. Maçonneries.

Les murs et cloisons seront réalisés de la manière suivante :

- a) Murs en élévation en briques machinées de Boom ou en Blocs de béton lourd ou cellulaire, mises en œuvre au mortier de ciment pour l'ensemble de l'immeuble. De format 7, 9, 14 ou 18 cm d'épaisseur suivant le cas.
- b) Les cloisons dans les appartements sont exécutées en éléments de plâtre préfabriqués à surface lisse ou similaire, assemblés par colle spéciale. Pour compléter l'insonorisation, il sera placé sous toutes les cloisons un feutre asphaltique.
- c) Afin d'empêcher la remontée de l'humidité ascensionnelle provenant des terres, il sera appliqué, à 10 cm au-dessus du niveau des terres et sur toute l'épaisseur du mur, un feutre asphaltique de 3 mm.

7. Revêtement des façades.

Les revêtements des façades seront constitués d'éléments à face décorative de pâte de verre, de silex lavé ou de béton lisse, suivant indications des plans. Les entrées principales seront revêtues de marbre.

8. Rejointoyage.

Tous les joints seront fermés par un bon rejointoyage hydrofuge rendant les joints complètement étanches. Les joints entre les grands éléments seront fermés au moyen d'un joint à base de Thiokol.

9. Cheminées.

Il n'est pas prévu de cheminées pour feux ouverts ou autres.

10. Vide-poubelle.

Les vide-poubelles sont réalisés en éléments préfabriqués en asbeste-ciment ou en béton compact.

Un vidoir est situé à chaque palier dans le local des compteurs.

11. Toiture.

L'isolation thermique et l'étanchéité de la toiture est réalisée de la manière suivante :

- sur la dalle de béton, pose d'une isolation en polystyrène expansé de 5 cm d'épaisseur,
- pose d'une barrière de vapeur par la pose d'un papier sisal ou Visqueen,
- pose d'un béton de pente en béton léger à base d'Argex,
- l'étanchéité est réalisée par l'application de :
 - 1 couche de vernis au bitume,
 - 1 couche de roofing 4 mm à base de jute,
 - 1 couche de feutre roofing 4 mm.

- sur cette étanchéité pose :
 - pour les toitures non accessibles : de 3 cm de gravier roulé.

pour les terrasses accessibles : Il sera exécuté un revêtement coulé à base de granulés avec joint de retrait et chape d'usure ou dallage.

12. Egouts.

A exécuter conformément aux prescriptions du règlement communal.

Les canalisations d'égouts seront réalisées en tuyaux de grès vernissé au feu, tuyaux en asbeste-ciment, tuyaux en Polyéthylène et en tuyaux de béton.

Les égouts auront une pente régulière de 10 à 30 mm par mètre.

Les chambres de visite bien accessibles seront enduites au mortier de ciment à lisser avec soin, tous les angles arrondis. Les chambres sont fermées par un double couvercle étanche aux odeurs.

Le tracé et la section des canalisations, dressés par l'Architecte, assurent l'écoulement normal des eaux de pluie et résiduelles.

13. Ventilation W.C. et Salles de bains.

Ventilation par extraction d'air mécanique, garantissant un débit de 30 m³/h pour les W.C. et 50 m³/h pour les salles de bains, sans W.C.

Cette installation comprend :

Fourniture et placement de ventilateurs d'extraction, à placer sur la toiture. Raccordement par coffret, contenant un contacteur disjoncteur, fusibles, un thermostat anti-incendie, un interrupteur.

Bouches d'extraction à diffuseur fixe, à placer dans chaque local.

Le débit prescrit à chaque bouche sera réglé après l'installation.

Les colonnes sont en acier galvanisé spirale, asbeste-ciment ou similaire, avec pièces de raccordement aux bouches d'extraction.

Les joints entre éléments sont rendus étanches.

La vitesse maximum de l'air dans les gaines en dessous des ventilateurs sera de 5 m/sec.

Le diamètre des gaines est étudié en fonction du débit et de la vitesse maximum autorisée.

14. Etanchéité et revêtement du parking et aire de circulation.

Une couche de vernis bitumeux ;

Une couche de bitume de 1,250 kg/m² minimum ;

Un bitume armé, voile de verre de 5 mm collé ou soudé à la couche de bitume.

Une couche de bitume de 1,250 kg/m² minimum ;

Terminaison par revêtement hydrocarboné, composé de 2 x 2 cm de revêtement semi-fermé à chaud de teinte noire.

Joint de dilatation.

Une tôle d'acier galvanisé de un mm d'épaisseur, posée au-dessus du vide du joint ;

Deux feuilles de polyisobutylène de 1,5 mm d'épaisseur et 50 cm de largeur collées au bitume oxydé avec recouvrement de 5 cm soudées par procédé dit de gonflement.

15. Pavements.

A exécuter sur toute la surface du sous-sol et de la galerie des garages : revêtement en ciment lissé de 2 à 3 cm d'épaisseur, traité d'un bon anti-poussière. Sous-pavement du revêtement exécuté en béton légèrement armé de 10 cm d'épaisseur environ.

16. Divers.

Tous les travaux généralement quelconques nécessaires pour parachever le gros-œuvre suivant les indications des plans.

GARANTIES : GROS-ŒUVRE

Stabilité générale de l'ossature en béton armé : 10 ans.

Etanchéité de la toiture et des pignons : 10 ans.

Revêtement des façades : 5 ans.

Cloisons en maçonneries et éléments de plâtre : 1 an.

Fissuration de retrait du plafonnage : néant.

Ces garanties prennent cours le jour de la réception provisoire des ouvrages en question.

B. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT.

17. Enduits.

1) Parties communes.

Halls d'entrée plus dégagements.

Conciergerie.

Les cages d'escaliers avec leurs sas, du rez à l'étage technique.

Les pailleurs du premier à l'étage technique.

2) Appartements et flats.

Les murs en béton lisse sont enduits à l'aide d'enduit pelliculaire du type Pleifort ou de marque offrant des garanties similaires. Sur les plafonds, projection de deux couches d'enduit pelliculaire, la dernière couche assurant la finition.

Cet enduit à adhérence parfaite au béton ne pourra présenter de tendance au faïençage.

La mise en œuvre se fait strictement suivant les prescriptions du fournisseur de la matière première.

Les maçonneries sont enduites au plâtre pur projeté en une seule couche mécaniquement et égalisé à la main, de manière à donner une adhérence exceptionnelle et une grande dureté de surface. En variante, l'enduisage à l'aide de Gips'in est admis avec application suivant les prescriptions de l'usine.

Les cloisons en plâtre coulé comportent leur propre finition.

18. Chauffage central.

L'installation de chauffage central est du type à circulation d'eau accélérée par pompe centrifuge.

L'installation sera équipée de deux chaudières au gaz naturel, assurant outre un chauffage rationnel, la production de l'eau chaude, par boîlers à haut rendement, pour la cuisine et la salle de bains.

Les températures suivantes sont garanties par une température de base extérieure de -10°C :

Livings	: 22°C
Chambres	: 20°C
Cuisines	: 19°C
Halls	: 18°C
S.D.B.	: 22°C .

Les radiateurs sont à panneaux en tôle d'acier et sont disposés aux endroits désignés aux plans.

La température d'ambiance sera réglée au moyen de deux sondes automatiques extérieures, l'une desservant les façades à rue, l'autre les façades vers le Parc.

La répartition des frais de chaleur se fera à l'aide de calorimètres du type à évaporation placés sur le corps de chauffe.

La répartition des frais d'eau chaude se fera à l'aide d'un compteur de passage.

L'ensemble de l'installation sera conforme aux exigences et règles de la Chambre Syndicale des Chauffagistes tant en ce qui concerne l'exécution des travaux que des garanties à fournir.

19. Electricité.

Les installations doivent répondre aux prescriptions des arrêtés royaux actuels, aux règlements des sociétés exploitantes et aux prescriptions contenues dans la dernière édition du règlement technique de l'Union des Exploitations Electriques de Belgique.

L'installation est du type encastré, sauf pour le sous-sol et autres locaux non enduits où elle est apparente. Les installations électriques privatives sont réalisées à partir du compteur individuel placé dans le local compteurs de chaque étage vers le coffret divisionnaire placé dans l'appartement en $3 \times 6 \text{ mm}$, soit $3 \times 30 \text{ amp. } 380/220 \text{ V}$.

Coffret divisionnaire avec coupe-circuits divise l'installation en six circuits, soit deux pour l'éclairage en fils $1,5 \text{ mm}$, deux pour les prises de courant en fils $2,5 \text{ mm}$, deux circuits en fils de 4 mm pour la cuisine électrique et lave-vaisselle éventuel.

Par appartement il est prévu : le tubage, le câblage, les prises et interrupteurs. Les appareils lumineux ne sont pas compris.

Hall :

Appartements A, B, H, I : un centre lumineux à triple direction

Appartements C, D, E, F, G : un centre lumineux à deux directions
une prise de téléphone
une prise de courant
une sonnerie et un parlophone avec ouvre-porte relié à la porte d'entrée

Living :

1 centre à double allumage
4 prises de courant
arrivée d'antenne collective TV

Cuisine :

un point lumineux à simple allumage
une prise pour éclairage hotte chimique éventuelle
une prise réservée pour frigo
deux prises de courant pour électro-ménagers
une canalisation pour cuisinière électrique
une canalisation pour lave-vaisselle éventuel (non équipé)

Hall de nuit : un centre lumineux à simple allumage

Débaras : un point lumineux à simple allumage

S.D.B. :

un point lumineux centre ou applique
une prise de courant avec terre et interrupteur

Chambre 1 :

un centre lumineux à simple allumage
trois prises de courant

Chambres 2 et 3 :

un centre lumineux à simple allumage
deux prises de courant

W.C. : un point lumineux à simple allumage

Pour les communs il est prévu :

a) Compteur desservant les aires de manœuvre et les garages.

Au départ du compteur il sera procédé au placement d'une colonne d'alimentation passant à proximité des garages où il sera placé par garage un circuit de 4 A pour l'éclairage.

Il y a lieu de prévoir pour ce niveau une installation hermétique avec lampes sous globes armés ou boîtiers hermétiques et interrupteurs bipolaires dans les locaux à usage de galerie de garage.

b) Compteurs ascenseurs.

Par groupe de 2 ascenseurs, il sera prévu un compteur, une ligne d'amenée de courant jusqu'au coffret dans le local de machinerie ainsi qu'un fil de mise à terre.

De l'emplacement prévu au rez-de-chaussée par la firme d'ascenseurs pour la sonnerie d'alarme, une canalisation sera tirée jusqu'à la conciergerie.

c) Compteurs pour l'éclairage des communs.

Le nombre et la disposition des compteurs communs seront fonction de l'étude de l'installateur. Ces compteurs seront disposés dans un ou plusieurs locaux fermés à mettre à la disposition de SIBELGAZ en sous-sol.

Ils desservent :

- l'éclairage des halls communs au rez-de-chaussée ;
- l'éclairage des cages d'escaliers, des sas et des paliers d'étages ;
- l'éclairage des caves privatives ;

— l'éclairage et la force motrice dans les locaux de service ;

— l'éclairage des dégagements en sous-sol.

Les cages d'escaliers et sas seront équipés à chaque étage d'un bouton poussoir à voyant lumineux et socquet de base plus globe.

Les paliers d'étages seront équipés de plafonniers décoratifs à base noire avec verre structuré pressé de ϕ 20 cm.

d) Parlophones et sonneries.

Dans chaque hall d'entrée un tableau de sonnerie collectif en aluminium éloxé comportant autant de boutons d'appel qu'il y a d'appartements et flats, ainsi qu'un bouton d'appel « concierge ».

Ces boutons permettent, au moyen du parlophone installé dans chaque hall privatif, d'entrer en communication avec les appartements, flats et la conciergerie, lesquels peuvent commander de l'intérieur l'ouverture des portes d'entrée du rez. Il n'y a pas d'intercommunication entre la conciergerie et les appartements et flats.

20. Plomberie - Sanitaire.

L'installation de plomberie devra être exécutée en conformité aux règlements de l'Hygiène Publique et des compagnies distributrices.

Les travaux comprennent :

- L'installation d'évacuation des eaux pluviales des toitures et terrasses ;
- les conduites d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation ;
- la pose et les raccordements de tous les appareils sanitaires et leurs accessoires ;
- une installation de surpression d'eau afin d'assurer une pression d'eau suffisante et constante ;
- un adoucisseur d'eau pour l'eau chaude, régénération au chlorure de sodium.

La distribution d'eau froide sera exécutée en tube de fer galvanisé, depuis le compteur d'eau froide placé dans le local compteurs à chaque étage, pour les emplacements suivants :

lavabo, baignoire, bidet, w.c., évier cuisine, lave-mains.

Un compteur d'eau chaude sera placé dans chaque appartement desservant :

lavabo, baignoire, bidet, évier cuisine.

Les canalisations de distribution sont en tubes de fer galvanisé.

Les conduites de décharge, de chute et de ventilation sont soit en fonte sanitaire, en acier galvanisé, en cuivre, en polyéthylène ou en tuyaux PVC.

La distribution générale d'eau froide sera exécutée en deux circuits séparés : le premier à la pression directe du réseau de ville pour l'alimentation depuis le sous-sol au 6^e étage inclus, un second circuit sous pression au moyen du groupe hydrophore prévu pour l'alimentation depuis le 7^e étage et au-dessus.

Les appareils sanitaires comportent :

Salles de bains :

une baignoire à encastrer en fonte émaillée blanc de 1,70 x 0,74 m ; combiné Géberit n° 50.115 comprenant soupape, trop-plein, bouchon, chaîne, relais de trop-plein et siphon.

Mélangeur bain-douche Grohé Atlanta n° 25004

avec douche à main sur fourche à clapet n° 27063. un lavabo en porcelaine vitrifiée blanche Idéal-Standard, modèle Elysse Grande de 61 x 52 cm avec colonne en porcelaine complet avec crochets, vis, bouchon et chaînette et batterie Grohé Petita n° 21087.

une étagère en porcelaine blanche de 52 x 15 cm. une glace Duro - type B10 de 66 x 63 cm et attaches.

un bidet en porcelaine vitrifiée blanche Idéal-Standard, modèle Ondine complet avec batterie Grohé, soupape à vis, bouchon et chaînette.

W.C. :

vase en porcelaine vitrifiée blanche Ondine duplex avec réservoir PVC blanc Géberit n° 11.924 avec siège double blanc Schwab n° 62.

un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche Vitribo modèle Vedette de 50 x 22 cm avec 2 attaches en fonte et 1 robinet chromé Grohé 20006, crépinette à bouchon et chaînette.

Accessoires :

un porte-essuie double TB/6220 au lavabo.

un porte-savon double Théma blanc n° 1003 à la baignoire.

un porte-rouleau Théma blanc n° 1010.

21. Cuisines équipées.

Le mobilier de cuisine sera exécuté en panneaux de bois stratifiés suivant le modèle arrêté par l'entreprise et comporte :

- un évier en acier inoxydable Franke EO/DS 150 de 120 x 60 cm, deux cuvettes, un égouttoir, mélangeur à bec mobile Grohé 31600F.
- un meuble sous évier de 120 cm.
- une table de travail de 62,5 cm au-dessus de l'emplacement du lave-vaisselle éventuel.
- un meuble buffet à une porte et tiroir de 40 cm.
- une armoire murale suspendue de 160 cm.
- une cuisinière électrique de marque AEG, modèle DFA avec 4 plaques chauffantes et porte de four à hublot.

22. Menuiserie en aluminium.

Tous les châssis extérieurs sont exécutés en profils d'aluminium anodisé teinte naturelle.

L'anodisation des profils sera de première qualité d'une épaisseur de 15 à 18 microns et suivie d'un colmatage.

Les sections des profils seront calculées pour garantir la résistance aux poussées de vent (± 120 kg/m²). Ils sont munis d'un double joint en caoutchouc afin d'éliminer les courants d'air.

L'étanchéité au vent et à la pluie sera conforme aux normes du Centre scientifique et technique de la construction.

Il est prévu un châssis fixe avec partie ouvrante coulissante au living et à la cuisine. Les autres châssis sont du type ouvrant à battants ou basculants suivant plans.

Le rejointoyage entre les éléments du gros-cœuvre et les châssis sera réalisé par un joint extérieur à base de mastic plastique de teinte grise ou aluminium.

Les garde-corps des terrasses seront réalisés en profils d'aluminium anodisé teinte naturelle, d'une hauteur de 1 mètre minimum à hauteur de la main-

courante. Le verre utilisé sera du type verre feuilleté triplex composé de deux verres incolores assemblés à l'aide d'un intercalaire coloré de 0,8 mm d'épaisseur. La teinte sera déterminée par l'architecte.

En cas de bris, les morceaux restent collés au film intercalaire.

Les séparations des terrasses sont composées d'un cadre en aluminium anodisé, du type facilement ouvrant afin de permettre l'évacuation en cas d'incendie, verre sécurisé.

23. Menuiseries Intérieures.

Toutes les portes intérieures sont du type profylon de marque Bruynzeel, type standard pré-peinte en usine à 400°C ou du type standard hardboard, finition normale à peindre sans couvre-champs, suivant choix de l'entreprise. Huisserie métallique, alu ou plastique. Les portes des living sont grandes vitrées.

La face extérieure des portes d'entrée des appartements sera moulurée.

Les portes d'entrée des appartements seront du type coupe-feu, ainsi que les portes des sas d'escaliers.

Les portes d'entrée des appartements sont munies de serrure de sûreté à cylindre et trois clés plates en combiné avec la porte d'entrée principale.

Les caves individuelles sont pourvues d'une porte métallique complètement métallisée et prépeinte en usine. Elle sera placée sans chambranles ni ébrasements. Elle est pourvue d'une serrure de sécurité à cylindre.

Des caches-rideaux en bois sont prévus au-dessus de tous les châssis.

Les quincailleries en général, sont en métal léger éloxé de première qualité.

24. Pavements et revêtements.

Living, halls, chambres :

pose de parquet chêne, 100 % quartier et faux-quartier, 7 mm d'épaisseur, modèle mosaïque posé droit.

Plastification en trois couches

ou

pose de tapis-plain bouclé TULLA ou similaire, 100 % en fibres Nylon sur mousse de PVC.

Plinthe en S.R.N. peinte. Contre-plinthe en chêne sur parquet.

Cuisine, S.D.B., toilette ;

pavement en carreaux émaillés 10/20 Richetti, tons flammés.

Les murs seront revêtus sur tout le pourtour de faïences décorés 15/15 Cícosa, sur une hauteur de 9 carreaux.

Terrasses : pose de carreaux de céramique industrielle rouge 10/20 sur roofing.

25. Isolation acoustique des planchers.

Sur les hourdis en B.A. des différents appartements il sera déroulé des nattes isolantes ; il sera posé une languette latérale de recouvrement de 10 cm de large en papier Kraft de façon à obtenir une chape flottante.

La chape d'une épaisseur totale de ± 8 cm est composée d'une sous-couche de béton maigre de granulé de laitier et d'une couche de finition lissée au ciment.

L'indice d'insonorisation sonore aux bruits d'impact sera de 34 db à 1.600 Htz — plancher en B.A. et chape comprise.

26. Marbreries.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre naturel poli, elles auront une épaisseur d'un et demi centimètre. Les longueurs de plus de 1,50 m sont en deux pièces. Il n'est pas prévu de tablettes devant les châssis coulissants des living et cuisines ni devant les châssis panneaux.

Il est prévu un entre-porte en marbre de 8 à 15 mm de hauteur à chaque porte intérieure des appartements ainsi qu'aux endroits marqués en pointillés aux plans.

27. Vitreries.

Tous les châssis sont garnis de vitrages doubles avec matelas d'air déshydraté, isolants thermiques et acoustiques.

L'épaisseur des glaces sera fonction des normes des glaceries.

Le placement de ces volumes sera réalisé au mastic spécial pour châssis en aluminium.

28. Peintures et tapissages.

Les peintures mises en œuvre seront de première qualité. Elles comporteront :

— **Murs des cuisines, S.D.B. et W.C. :** poncés, mastiqués, deux couches de couleur latex.

— **Plafonds :** comme stipulé à l'article 16/2, ton blanc cassé.

— **Plinthes, cache-rails et cache-tuyaux :**

a) à peindre : une couche d'impression, mastiquage des têtes des clous, enduisage, ponçage, deux couches d'émail satiné blanc cassé.

b) à vernir : une couche de bouche-pore, ponçage, deux couches de vernis satiné.

— **Radiateurs, tuyaux :** nettoyés, poncés, une couche primer, une couche émail.

— **Portes des garages :** nettoyées, poncées, peinture en deux couches d'émail.

Aucune peinture n'est prévue dans les garages, les galeries de circulation, les caves privatives, les dégagements et les locaux de service communs.

— **Dessous de balcons :** revision à l'enduit et deux couches de peinture, ton au choix du constructeur.

— **Murs des living et halls :** Tapissés d'un papier d'une valeur de 75 francs au rouleau.

— **Murs des chambres :** tapissés d'un papier d'une valeur de 50 francs au rouleau.

PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.

Halls d'entrée de l'immeuble.

Pavement en dalles de marbre naturel adouci. Paillason encastré.

Murs décorés de bois, de marbre et d'aluminium polychromé.

Plinthes de 0,50 m de haut en marbre naturel poli dans les dégagements des halls d'entrée au rez-de-chaussée.

Portes d'entrées extérieures et intérieures en aluminium anodisé.
Ensemble décoratif de boîtes aux lettres et sonneries.
Centres lumineux et appliques.

Paliers d'étages, Sas.

Pavement en dalles 30/30.
Plinthe majolique 7/20 noir satiné moyen.
Plafonds comme stipulé à l'article 16/2.
Revêtement des murs à l'enduit plastic, projeté au pistolet.

Cages d'escaliers.

Les escaliers sont exécutés en béton, recouvrement des marches en plaques Masal ou similaire.
Les contre-marches sont peintes.
Revêtement des murs à l'enduit plastic, projeté au pistolet.

Ascenseurs.

Les ascenseurs sont de première marque.
Il est prévu trois batteries de deux ascenseurs répondant aux caractéristiques suivantes :

Charge nominale : 375 kg.

Nombre de personnes : 5.

Vitesse nominale : 1,00 m/s.

Entraînement : par réducteur et moteur asynchrone à 2 vitesses avec mise à niveau automatique.

Les cabines sont du type métallique garnies de Skinplate, sans porte, les portes palières battantes à un ventail sont à fermeture automatique. Pare-flammes 1/2 heure.

La commande est du type « Collectif - duplex à la descente », un bouton d'appel aux paliers d'étage.

Chaque ascenseur dessert l'immeuble depuis le sous-sol jusqu'au douzième étage. La batterie du milieu desservant le Penthouse.

Dans chaque cabine il est prévu un bouton « alarme » actionnant une sonnerie et un voyant lumineux situés dans la conciergerie et permettant au concierge de situer la trémie concernée.

Enregistré dix rôles sans renvois au 2^{me} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 6 septembre 1974, volume 19, folio 49, case 18. Reçu cent cinquante francs (150 F). Le receveur, (signé) F. Roelant.

Transcrit au 3^{me} Bureau des Hypothèques à Bruxelles
le 11 septembre 1974, volume 7680, numéro 1.
