

ADAPTATION DE L'ACTE DE BASE, DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR, passé par devant le notaire Jacques Van Wetter à Ixelles le 13 octobre 1969, A LA LOI DU 2 JUIN 2010 MODIFIANT LE CODE CIVIL AFIN DE MODERNISER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS ET D'ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DE LEUR GESTION – TEXTE COORDONNE DES STATUTS APPLICABLES A LA RESIDENCE « EPSOM », AVENUE DES COURSES 16, 16/a, 16/b et 16/c , A IXELLES.

---

Approuvé à la majorité de 5.730 voix pour, 0 voix contre et 0 voix d'abstention, lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 décembre 2012, de l'immeuble à appartements multiples sis à Ixelles, Avenue des Courses 16, 16/a, 16/b et 16/c.

Un exemplaire original du texte est conservé au siège de la copropriété et un exemplaire est enregistré afin de rendre opposables aux tiers le texte coordonné des statuts applicables à l'immeuble à Ixelles, Avenue des Courses 16, 16/a, 16/b et 16/c.

La version de l'acte de base existant est maintenue et reprise ci-dessous, telle qu'elle existe.

---

L'an mil neuf cent soixante-neuf.

Le treize octobre.

Devant Maître **Jacques VAN WETTER**, Notaire à Ixelles.

A Ixelles, en l'Etude, rue Defacz, 40.

ONT COMPARU :

1. Monsieur **Zélik Moïse KRUCH**, entrepreneur, né à Bruxelles, le huit août mil neuf cent trente-huit, demeurant à Forest, avenue Mozart, numéro 16.

DE PREMIERE PART :

2. La Société Anonyme « CONSTRUI-HOME », ayant son siège social à Uccle, avenue Winston Churchill, numéro 250. Immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 353.440.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le vingt-six mars mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes au Moniteur Belge du onze avril suivant, sous le numéro 661-1.

Ici représentée par Monsieur Zélik KRUCH, prénommé, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs à lui conférés aux termes d'une procuration reçu, ce jour, par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, dont il a été donné lecture et dont une expédition restera annexée aux présentes.

DE DEUXIEME PART :

Lesquels comparants ont requis Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble, dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en huit chapitres, étant :

Chapitre un	EXPOSE
Chapitre deux	RENOCIATION AU DROIT D'ACCESSION – AUTORISATION DE DEMOLIR ET DE BATIR
Chapitre trois	DIVISION DE L'IMMEUBLE
Chapitre quatre	IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS ET GARAGES
Chapitre cinq	CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES
Chapitre six	CONTRAT DE VENTE
Chapitre sept	REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
Chapitre huit	DIVERS

## CHAPITRE UN

### EXPOSE

#### 1. DESCRIPTION DU BIEN

Monsieur Zélik Kruch, comparant de première part, est propriétaire du bien ci-après.

##### **Commune d'Ixelles**

Une villa avec dépendances et jardin, sise à front de l'avenue des Courses, numéros 16, 16/a, 16/b et 16/c, le tout présentant, d'après titre, un développement de façade de quarante-deux mètres et, d'après mesurage, de quarante et un mètres nonante-cinq centimètres, contenant en superficie, d'après titre, quinze ares vingt-neuf centiares quatre-vingts dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été section E, numéros 6/l/27, 6/i/27 et 6/k/27, pour une contenance de quinze ares cinquante centiares, et ayant une superficie, d'après mesurage, de quinze ares quinze centiares.

##### **Mesurage – Plan**

Tel que ce bien est figuré à un plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par les géomètres-experts, Monsieur André GALLEE, à Uccle, avenue Bel Air, 13, et Monsieur Claude DRUEZ, à Forest, 149, avenue Victor Rousseau, le vingt décembre mil neuf cent soixante-huit, lequel plan est resté annexé à un acte de vente, reçu par le notaire André Scheyven, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le trente et un décembre mil neuf cent soixante-huit.

#### 2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à Monsieur Zélik Kruch pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « Compagnie des Propriétaires Réunis », à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire André Scheyven, prénommé, à l'intervention du notaire Jacques Van Wetter, également prénommé, le trente et un décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles.

La société venderesse était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur Raymond-Emmanuel-Prosper-Marie Decloedt, ingénieur civil, à Etterbeek, aux termes d'un acte, reçu par les notaires Hubert Scheyven, à Bruxelles, et Jacques Van Wetter, prénommé, le dix-sept juillet mil neuf cent quarante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf du même mois, volume 590, numéro 16.

Monsieur Raymond Decloedt, prénommé, en était propriétaire, pour l'avoir acquis, par acte reçu par le notaire, Rodenbacht, à Anderlecht, le trente et un juillet mil neuf cent vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente août suivant, volume 1490, numéro 5.

### 3. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE

L'acte reçu par Maître André Scheyven, prénommé, à l'intervention de Maître Jacques Van Wetter, également prénommé, le trente et un décembre mil neuf cent soixante-huit, étant la vente consentie par la Société Anonyme « Compagnie des Propriétaires Réunis », à Monsieur Zélik Kruch, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

- « Le vendeur déclare que l'acte, reçu par Maîtres Hubert Scheyven et Jacques Van Wetter, prénommés, en date du dix-sept juillet mil neuf cent quarante-six, dont question à l'origine de propriété ci-dessus, contient les conditions ci-après littéralement reproduites :
- A ce sujet, il est fait observer que l'acte prérappelé, reçu par ledit Notaire Rodenbach, le trente et un juillet mil neuf cent vingt-huit, porte textuellement ce qui suit :
- 3° Les actes de vente prérappelés reçus par le notaire Delporte, contiennent entre autres les dispositions suivantes :
  - a) L'acquéreur ne pourra réclamer que des futurs acquéreurs des terrains voisins la mitoyenneté des murs et haies de clôtures et autres, sans pouvoir jamais de ce chef réclamer l'intervention de la dame venderesse, paiement ou indemnité quelconques.
  - b) L'acquéreur devra pour tout ce qui concerne les constructions, nivellement, alignements, accès aux égouts, trottoirs et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente, de manière à ce que la dame venderesse ne puisse jamais être inquiétée, ni recherchée de ce chef.
  - c) L'acquéreur devra tout le long de la façade de son terrain laisser une zone de non-bâtisse de quatre mètres cinquante centimètres ; dans le cas où il changerait la clôture vers l'avenue des Courses, il sera tenu d'établir un grillage avec soubassement en pierres détaillé.
  - d) Il est stipulé à titre de servitudes spéciales au profit des terrains appartenant à la famille Coché, dans le même quartier, qu'il est interdit d'élever sur le terrain compris dans la vente, aucun établissement de commerce, d'industrie ou de négoce pouvant incommoder les voisins, telles qu'usines à vapeur, magasin de houille, de bois à brûler, d'engrais, de chaux, cités ouvrières, restaurants, salles de danse ou autres établissements insalubres ou incommodes.
  - e) Il est interdit à l'acquéreur éventuellement d'élever sur les terrains compris dans la vente des murs de clôture ayant plus de deux mètres vingt-cinq centimètres de hauteur.

- 4° L'acte de vente susmentionné reçu par les notaires Rodenbach et Vanisterbeek, prénommés, le onze septembre mil neuf cent vingt-deux, contient entre autres la disposition suivante :
  - Concernant les arbres à haute tige, qui ne se trouveraient pas à la distance légale des propriétés limitrophes, aucune garantie n'est donnée à l'acquéreur pour le maintien précaire de ces arbres à leur emplacement actuel. D'autre part, l'acquéreur ne pourra élever aucun grief contre les vendeurs du chef des arbres à haute tige des jardins voisins, qui ne se trouveraient pas à la distance légale.
  - L'acquéreur entrera dans les droits et obligations de la venderesse concernant les dispositions qui précèdent.
  - La société acquéreuse sera subrogée aux droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application.
  - Le mur figurant sous les lettres A.B. au plan annexé à un cahier des charges, dressé le vingt-quatre mai dernier par Maître Hauchamps, notaire à Ixelles, est mitoyen.
  - Les murs figurant au même plan sous les lettres B.C et E.D. sont établis à cheval sur les limites mitoyennes et appartiennent en totalité aux propriétaires voisins.
  - Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui. »

## CHAPITRE DEUX

### **RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION**

#### **AUTORISATION DE DEMOLIR ET DE BATIR**

Monsieur Zélik Kruch, comparant de première part, déclare, par les présentes, autoriser la Société Anonyme « Construi-Home », à démolir, à ses frais, les constructions existantes, et renoncer purement et simplement, au profit de ladite Société Anonyme « Construi-Home », qui accepte, par l'organe de son représentant prénommé, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages, que ladite Société Anonyme « Construi-Home » à l'intention de faire établir sur le terrain prédéterminé, appartenant à Monsieur Zélik Kruch, après démolition des constructions existantes, et l'autorise à construire, sur ce terrain, un complexe immobilier, qui sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Monsieur Zélik Kruch, comparant de première part, autorise la Société Anonyme « Construi-Home », comparante de deuxième part, à renoncer, pour tout ou partie, au profit de telles personnes à choisir par elle, et notamment au profit des futurs acquéreurs ou constructeurs de locaux privatifs dans le complexe immobilier dont question, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions

spéciales et servitudes, grevant le terrain dont question, reproduites ci-avant, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires, édictées ou à édicter, devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques, auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

L'autorisation de démolir et de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de Monsieur Zélik Kruch, propriétaire du bien prédécrit, à l'occasion des démolitions et constructions envisagées, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la Société Anonyme « Construi-Home », comparante de deuxième part, qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être prononcées et soulevées au sujet de ces démolitions et constructions, sans l'intervention de Monsieur Zélik Kruch, comparant de première part, propriétaire du fonds, à raison de cette qualité. Le fait que la Société Anonyme « Construi-Home », comparante de deuxième part, agisse pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle y a été autorisée ci-dessus, au profit de quiconque, à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constituera pas novation et ne le dégagera pas de ses obligations vis-à-vis de Monsieur Zélik Kruch, propriétaire du sol.

La Société Anonyme « Construi-Home », comparante de deuxième part, demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

La renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir ci-dessus, est consentie pour un terme prenant cours ce jour et se terminant le trente et un mars mil neuf cent septante-deux.

### CHAPITRE TROIS

#### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

La Société Anonyme « Constui-Home », comparante de deuxième part, a fait établir par Monsieur R.E. WOUTERS, Architecte inscrit au Tableau de l'Ordre de la Province du Brabant, demeurant à Ixelles, 26, rue de Venise, les plans du bâtiment à ériger, qui sera dénommé « Résidence EPSOM ».

Les dits plans ont été soumis aux services des bâtiments et autres services compétents en la matière.

Ces plans ont été approuvés par les dites autorités, qui ont délivré à la Société Anonyme « Constui-Home » l'autorisation de bâtir.

La Société Anonyme « Construi-Home » s'oblige à respecter les conditions, imposées par ces autorisations.

Les plans, dont question ci-dessus, sont signés « ne varietur » par le représentant de la Société Anonyme « Constui-Home », comparante de deuxième part, et le notaire soussigné, et resteront ci-annexés.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans dont question, ainsi qu'il suit :

## DESCRIPTION DES PLANS

### PLAN NUMERO UN

Le plan numéro un représente le dessin des deuxièmes sous-sols.

On y remarque :

#### **A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES**

Un terre-plein.

La rampe d'accès vers les garages des deuxièmes sous-sols et l'aire de manœuvres des voitures.

#### **B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II CI-APRES**

(teintées en bleu) desservant les appartements des types C et D.

L'escalier avec sa cage.

L'ascenseur avec sa cage.

#### **Observations**

Bien que constituant des parties communes spéciales II, affectées au service des appartements de types C et D, l'escalier et l'ascenseur prédécrits desserviront également, à titre de servitude gratuite, les garages des deuxièmes sous-sols jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

#### **C. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES**

Dix-neuf garages numérotés de treize à dix-neuf, dix-neuf/bis et vingt à trente, comprenant chacun :

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

Le garage proprement dit avec sa porte.

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

- Les garages numéros treize, dix-sept, dix-neuf et dix-neuf/bis :  
Les trente/dix millièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- Les garages numéros quatorze, quinze, seize, dix-huit et vingt à trente, chacun :  
Les vingt-six/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.  
Une cave numéro 0.

## PLAN NUMERO DEUX

Le plan numéro deux est le dessin des premiers sous-sols.

On y remarque :

### **A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES**

La chaufferie.

Le tank à mazout.

La cabine haute-tension.

Un local à usage de séchoir.

Un local pour compteurs.

Les gaines et aéras.

Les dégagements.

La rampe d'accès vers les garages des premiers et deuxièmes sous-sols.

L'aire de manœuvres pour voitures.

### **B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES I CI-APRES**

(teintées en jaune) desservant les appartements des types A et B.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Les locaux vide-poubelles.

### **C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II CI-APRES**

(teintées en bleu) desservant les appartements des types C et D.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Les locaux vide-poubelles.

### **D. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES III CI-APRES**

(teintées en orange) desservant les appartements des types E et F.

L'ascenseur avec sa cage.

Les locaux vide-poubelles.

### **E. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES**

- Trente-quatre caves numérotées de un à trente-quatre.

- Douze garages numérotés de un à douze, comprenant chacun :

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

Le garage proprement dit avec sa porte.

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

- Le garage numéro deux :

Les trente/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Les garages numéros un et trois à douze, chacun :

Les vingt-six/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

## PLAN NUMERO TROIS

Le plan numéro trois est le plan du rez-de-chaussée.

On y remarque :

### **A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES**

Les zones de recul à usage de jardinet.

Les trottoirs et allées d'accès aux différents entrées.

Un jardin commun, dont l'aménagement et l'entretien se fera aux frais de la copropriété comme charges communes.

L'entrée carrossable et la rampe d'accès vers les garages.

La conciergerie comprenant : hall, water-closet, vestiaire, studio, cuisine et salle de bains.

Les gaines et aeras.

Un accès vers le jardin commun, à aménager le long de la rampe d'accès vers les garages.

### **B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES I CI-APRES**

(teintées en jaune) desservant les appartements des types A et B

L'entrée avec son hall.

L'escalier avec sa cage.

Un local vide-poubelles avec son sas.

Un local à usage de remise pour vélos et poussettes.

### **C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES IV CI-APRES**

(teintées en vert) desservant les appartements des types C, D, E et F.

L'entrée avec son hall.

Les dégagements.

Un local à usage de débarras.

### **D. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II CI-APRES**

(teintées en bleu) desservant les appartements des types C et D.

L'escalier avec sa cage.

L'ascenseur avec sa cage.

### **E. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES III CI-APRES**

(teintées en orange) desservant les appartements des types E et F.

L'escalier avec sa cage.

L'ascenseur avec sa cage.

## F. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES

- Un appartement dénommé « appartement A/R », étant le premier appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un living, un office, une cuisine, un water-closet, un dégagement, un vestiaire, une chambre numéro un avec salle de bains, une seconde salle de bains, un second water-closet, une chambre numéro deux, une chambre numéro trois, une cours.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les deux cent nonante-trois/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement dénommé « appartement B/R », étant le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall avec vestiaire, une cuisine, un living, un second hall avec salle de bains et water-closet, une chambre numéro un, une chambre numéro deux, un dégagement, une seconde salle de bains, un second water-closet, une chambre numéro trois, une cours.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les trois cent neuf/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les trois cent neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement dénommé « appartement D/R » à l'arrière de l'immeuble, étant le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un water-closet, un living, une cuisine, une chambre avec emplacement pour armoire, une salle de bains avec douche, une cour.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les cent treize/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
Les cent treize/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les cent treize/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement dénommé « appartement F/R », à front de l'avenue, étant le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, une cuisine, un living, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, une chambre.

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

Les cent quarante-six/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.

Les cent quarante-six/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.

Les cent quarante-six/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

**Observation**

Les cours comprises dans les parties privatives des appartements ci-avant décrits devront conserver leur destination. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers, sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité des trois/quarts des voix. En outre, les dites cours devront toujours être entretenues de façon à ne pas nuire au standing de l'immeuble.

**PLAN NUMERO QUATRE**

Le plan numéro quatre est le dessin de l'étage-type qui se reproduit aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages.

A chacun de ces étages, on remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES**

Les gaines et aéras.

**B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES CI-APRES**

(teintées en jaune) desservant les appartements de types A et B.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

**C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II CI-APRES**

(teintées en bleu) desservant les appartements de types C et D.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

**D. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES III CI-APRES**

(teintées en orange) desservant les appartements de types E et F.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

## E. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES

- Un appartement de type A, étant le premier appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall, un living, un water-closet, un office, une cuisine, une chambre numéro un avec salle de bains et terrasse, un dégagement, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une chambre numéro deux avec terrasse, une chambre numéro trois avec terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**
    - L'appartement A/1 au premier étage :

Les trois cent quarante-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les trois cent quarante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement A/2 au deuxième étage :

Les trois cent soixante-trois/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les trois cent soixante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement A/3 au troisième étage :

Les trois cent quatre-vingt-neuf/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les trois cent quatre-vingt-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement A/4 au quatrième étage :

Les quatre cent vingt-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les quatre cent vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- Un appartement de type B, étant le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**

Un hall de jour, une cuisine, un living avec terrasse, un hall de nuit avec vestiaire et emplacement pour placard, une salle de bains, une chambre numéro un avec emplacement pour placard et terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**
    - L'appartement B/1 au premier étage :

Les deux cent quatorze/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.  
Les deux cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- L'appartement B/2 au deuxième étage :  
Les deux cent trente-deux/trois mille quatre cent septante-huitième indivis des parties communes spéciales I.  
Les deux cent trente-deux/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  - L'appartement B/3 au troisième étage :  
Les deux cent quarante et un/trois mille quatre cent septante-huitième indivis des parties communes spéciales I.  
Les deux cent quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  - L'appartement B/4 au quatrième étage :  
Les deux cent quarante-cinq/trois mille quatre cent septante-huitième indivis des parties communes spéciales I.  
Les deux cent quarante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- Un appartement de type C, étant le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
- a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un dégagement avec emplacement pour armoire, un water-closet, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**
    - L'appartement C/1 au premier étage :  
Les deux cent vingt-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
Les deux cent vingt-trois/cinq mille six cent nonante-sixième indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent vingt-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement C/2 au deuxième étage :  
Les deux cent quarante et un/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
Les deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixième indivis des parties spéciales IV.  
Les deux cent quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement C/3 au troisième étage :  
Les deux cent quarante-neuf/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
Les deux cent quarante-neuf/ cinq mille six cent nonante-sixième indivis des parties spéciales IV.  
Les deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- L'appartement C/4 au quatrième étage :  
 Les deux cent cinquante-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
 Les deux cent cinquante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
 Les deux cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement de type D, étant le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
 Un hall avec emplacement pour armoire, un water-closet, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.
  - b) **En copropriété et indivision forcée :**
    - L'appartement D/1 au premier étage :  
 Les deux cent vingt-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
 Les deux cent vingt-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
 Les deux cent vingt-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement D/2 au deuxième étage :  
 Les deux cent quarante-cinq/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
 Les deux cent quarante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
 Les deux cent quarante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement D/3 au troisième étage :  
 Les deux cent cinquante-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
 Les deux cent cinquante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
 Les deux cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement D/4 au quatrième étage :  
 Les deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
 Les deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
 Les deux cent cinquante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un appartement de type E, étant le cinquième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un living avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, un office, une cuisine avec terrasse, un second dégagement, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre numéro deux avec emplacement pour placard et terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**
    - L'appartement E/1 au premier étage :  
Les deux cent quarante et un/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement E/2 au deuxième étage :  
Les deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent cinquante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement E/3 au troisième étage :  
Les deux cent soixante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent soixante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent soixante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
    - L'appartement E/4 au quatrième étage :  
Les deux cent septante-trois/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent septante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement de type F, étant le sixième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec emplacement pour armoire, un water-closet, une salle de bains, un office, une cuisine, un second dégagement, une chambre numéro un avec emplacement pour placard et terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.

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

- L'appartement F/1 au premier étage :  
Les deux cent quarante et un/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- L'appartement F/2 au deuxième étage :  
Les deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent cinquante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- L'appartement F/3 au troisième étage :  
Les deux cent soixante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent soixante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent soixante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
- L'appartement F/4 au quatrième étage :  
Les deux cent septante-trois/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent septante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

**PLAN NUMERO CINQ**

Le plan numéro cinq est le dessin du cinquième étage.

On y remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES**

La toiture surplombant la partie non construite au-dessus du quatrième étage.

Les gaines et aéras.

**B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES I CI-ARPES**

(teintées en jaune) desservant les appartements de types A et B.

L'ascenseur avec sa cage et sa machinerie.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

### C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II CI-APRES

(teintées en bleu) desservant les appartements de types C et D.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

### D. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES III CI-APRES

(teintées en orange) desservant les appartements de types E et F.

L'ascenseur avec sa cage.

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

### E. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES

- Un appartement dénommé « appartement B/5 », étant le premier appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :

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

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un local avec deux emplacements pour armoires, un water-closet, une chambre numéro un avec terrasse, un hall de nuit, un second water-closet, un vestiaire, un emplacement pour placard, une seconde salle de bains, une chambre numéro deux avec emplacement pour placard et terrasse, une chambre numéro trois avec terrasse.

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

Les quatre cent vingt-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes indivis des parties communes spéciales I.

Les quatre cent vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement C/5 », étant le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :

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

Un hall avec emplacement pour armoire, un water-closet, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.

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

Les deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.

Les deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.

Les deux cent cinquante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement D/5 », étant le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall avec emplacement pour armoire, un water-closet, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les deux cent soixante-deux/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.  
Les deux cent soixante-deux/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent soixante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
  
- Un appartement dénommé « appartement E/5 », étant le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative et exclusive :**  
Un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre numéro un avec terrasse, une chambre deux avec emplacement pour placard et terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les deux cent septante-cinq/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent septante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain
  
- Un appartement dénommé « appartement F/5 », étant le cinquième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment en le regardant de l'avenue, comprenant :
  - a) **en propriété privative, comprenant :**  
Un hall, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, un office, une cuisine , un living avec terrasse, une chambre numéro un avec emplacement pour placard et terrasse, une chambre numéro deux avec terrasse.
  - b) **en copropriété et indivision forcée :**  
Les deux cent septante-cinq/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.  
Les deux cent septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.  
Les deux cent septante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

## PLAN NUMERO SIX

Le plan numéro six est le dessin du sixième étage, dit étage technique.

On y remarque :

La toiture surplombant la partie non construite au-dessus du cinquième étage.

La toiture surplombant l'étage technique.

### **B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES II ET III CI-APRES**

(teintées en bleu et orange) desservant les appartements des types C et D (parties communes spéciales II) et des types E et F (parties communes spéciales III).

L'escalier avec sa cage.

L'ascenseur avec sa cage et sa machinerie.

Le palier.

### **C. LES PARTIES PRIVATIVE CI-APRES**

- Un appartement dénommé « appartement C/6 », étant le premier appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :

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

Un hall, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement avec deux emplacements pour placard, une salle de bains, un second dégagement, une seconde salle de bains, une chambre avec emplacement pour placard donnant sur terrasse, un second water-closet, une deuxième chambre donnant sur terrasse et une troisième chambre.

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

Les deux cent soixante-deux/deux mille cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II.

Les deux cent soixante-deux/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.

Les deux cent soixante-deux/dix millièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement F/6 », étant le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche du bâtiment, en le regardant de l'avenue, comprenant :

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

Un hall, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une cuisine, un living avec terrasse.

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

Les septante-cinq/deux mille huit cent cinquante et unièmes indivis des parties communes spéciales III.

Les septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes indivis des parties communes spéciales IV.

Les septante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

### **Observation**

Les terrasses incluses dans la description des parties privatives des appartements C/6 et F/6, sont aménagées sur une partie de la toiture surplombant le cinquième étage : elles constituent des parties communes, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels sont adjointes les dites terrasses.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de cette partie de la toiture est à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement) dont l'entretien, les réparations et le renouvellement sont à charge du propriétaire de l'appartement auquel sont adjointes les dites terrasses.

Chaque propriétaire d'appartements auxquels sont adjointes d'une de ces terrasses supportera également tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasse, qui seraient nécessités par son fait ou le fait de l'occupant de son appartement.

Chaque propriétaire ou occupant d'un de ces appartements devra donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel, ainsi que pour placer les engins nécessaires pour l'aménagement ou le déménagement des appartements des étages inférieurs.

### **PLAN NUMEROS SEPT, HUIT, NEUF, DIX, ONZE, DOUZE ET TREIZE**

Le plan numéro sept est un dessin de coupe A.B.

Le plan numéro huit est un dessin de coupe C.D. et E.F.

Le plan numéro neuf est le dessin de la façade avant. Le constructeur se réserve expressément le droit de modifier la nature des revêtements de façade prévus aux plans.

Le plan numéro dix est le dessin de la façade postérieure.

Le plan numéro onze est le plan d'implantation et un schéma des sanitaires.

On y remarque, teintée en vert, le jardin commun, qui constitue une partie commune générale.

Le plan numéro douze est une coupe de l'entrée carrossable.

Le plan numéro treize est un plan de coupe.

Ces plans ne nécessitent aucun commentaire.

## CHAPITRE QUATRE

### IDENTIFICATIONS DES APPARTEMENTS ET GARAGES

#### **Deuxièmes sous-sols**

Les garages numéros treize à vingt-neuf.

#### **Premiers sous-sols**

Les garages numéros un à douze.

Trente-quatre caves numérotés de un à trente-quatre.

#### **Rez-de-chaussée**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé « appartement A/R ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé « appartement B/R ».

Un appartement à l'arrière de l'immeuble, dénommé « appartement D/R ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé « appartement F/R ».

#### **Premier étage**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé « appartement A/1 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue est dénommé « appartement B/1 ».

Le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/1 ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement D/1 ».

Le cinquième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement E/1 ».

Le sixième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/1 ».

#### **Deuxième étage**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement A/2 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement B/2 ».

Le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/2 ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement D/2 ».

Le cinquième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement E/2 ».

Le sixième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/2 ».

### **Troisième étage**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement A/3 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement B/3 ».

Le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/3 ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement D/3 ».

Le cinquième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement E/3 ».

Le sixième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/3 ».

### **Quatrième étage**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement A/4 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement B/4 ».

Le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/4 ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement D/4 ».

Le cinquième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement E/4 ».

Le sixième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/4 ».

### **Cinquième étage**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement B/5 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/5 ».

Le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement D/5 ».

Le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement E/5 ».

Le cinquième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/5 ».

### **Sixième étage, dit étage technique**

Le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement C/6 ».

Le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, est dénommé « appartement F/6 ».

## **CHAPITRE CINQ**

### **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES**

#### **1. DIVISION – RESERVE MODIFICATIONS – PLANS**

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et :

1. de parties communes spéciales I, affectées aux appartements de types A et B.
2. de parties communes spéciales II, affectées aux appartements de types C et D.
3. de parties communes spéciales III, affectées aux appartements de types E et F.
4. de parties communes spéciales IV, affectées aux appartements de types C, D, E et F.
5. de parties communes générales, accessoires des parties privatives,

dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes générales, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble du complexe.

Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de dixmillièmes et de quotités des parties communes spéciales préindiqués.

Le nombre de dixmillièmes, ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes générales, et la quotité possédée dans les parties communes spéciales fixe sa contribution dans les charges, afférentes à ces parties communes spéciales.

Ce nombre de dixmillièmes et ces quotités sont déterminés, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

La Société Anonyme Constui-Home se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir, par étage, plus d'appartements ou studios que ceux prévus par les présentes, sous réserve de ce qui sera dit ci-après, en ce qui concerne l'étage technique.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art et créer notamment tous passages pour tuyauteries, canalisations ou tous autres éléments communs ou privés et aérés, non prévus aux susdits plans et qui s'avèreraient nécessaires ; en cas de nécessités techniques, créer des parties privées à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des caves et garages et des parties communes.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins), mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité, qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privée de l'appartement, studio ou garage, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privée réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement, studio ou garage, fixé à l'acte authentique de vente, l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

La Société Anonyme « Construi-Home » se réserve expressément le droit, sans avoir à obtenir l'autorisation des copropriétaires, d'apporter, en cours de construction, toutes modifications qu'elle jugerait nécessaires aux parties privées constituant l'étage technique et faisant l'objet du plan numéro six ci-avant décrit.

Elle pourra notamment, cette énonciation n'étant pas limitative, subdiviser les parties privées prévues en plusieurs locaux distincts, qui seront affectés, soit à usage de flats ou chambres de bonne, et modifier la configuration, le nombre et la surface privée des locaux prévus.

Le total des quotités indivises des parties communes générales et spéciales, attribuées aux dites parties privées, telles qu'elles sont ci-avant décrites, sera réparti entre les parties privées exécutées, chacune en fonction de leur surface privée et proportionnellement à la surface totale des parties privées que le comparant s'est réservé de modifier.

Le plan modificatif dudit étage technique sera, s'il y a lieu, déposé au rang des minutes du notaire Jacques Van Wetter, prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant le susdit plan et modifiant la répartition des parties communes générales et spéciales, affectées à l'étage modifié, sera dressé par le susdit notaire Jacques Van Wetter, à la requête de la Société Anonyme « Construi-Home », agissant en son nom personnel et pour et aux noms des autres copropriétaires des parties privées de l'immeuble.

A cet effet, les acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble donneront, par le seul fait de la signature de tout acte d'acquisition, mandat irrévocable avec faculté de substituer à la Société Anonyme « Construi-Home », prédésignée, pour signer en leurs lieu et place l'acte de base complémentaire, dont question ci-avant.

## **2. ETAT DESCRIPTIF**

La Société Anonyme « Construi-Home » a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes et privatives.

Un exemplaire de cette description restera ci-annexé.

La Société Anonyme « Construi-Home » pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux, employés par elle en remplacement, ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

## **3. TOITURES**

Les toitures de l'immeuble sont formées de terrasses.

Les 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 le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les têtes des cheminées et les débouchés des ventilations, et pour le placement des appareils nécessaires lors des emménagements ou déménagements d'une des parties privatives de l'immeuble.

## **4. CAVES**

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou studio.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement, dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison, qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte.

## **5. RESERVE MITOYENNETES**

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir, le seront aux frais de la Société Anonyme « Construi-Home ».

Par contre, la Société Anonyme « Construi-Home » se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble, d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés, à raison de l'usage qu'ils en feront.

La Société Anonyme « Construi-Home » pourra faire procéder au mesurage ou cubage des murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer, et donner quittance de l'indemnité.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à peine de dommages-intérêts.

Le fait par la Société Anonyme « Construi-Home » de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

## **6. JARDIN COMMUN**

Le jardin commun est constitué par un parc existant sur la partie non construite, se trouvant à l'arrière du bâtiment, les pelouses et plantations mentionnées aux plans l'étant à titre purement indicatif. L'aménagement et l'entretien de cette partie commune générale se fera aux frais de la copropriété comme charges communes ; l'accès et la jouissance en sont arrêtés par le règlement d'ordre intérieur.

## **7. ACCES GARAGES – AIRES DE MANŒUVRES**

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'entrée carrossable, des rampes d'accès et des aires de manœuvre des garages seront répartis entre les garages qu'elles desservent, en proportion des dixmillièmes qui leur sont attribués dans les parties communes générales du complexe, c'est-à-dire :

- a) que les garages du deuxième sous-sol contribueront à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de l'entrée carrossable, de la rampe d'accès et de l'aire de manœuvres, sise au deuxième sous-sol.
- b) que les garages du premier sous-sol contribueront à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de l'entrée carrossable, de la portion de la rampe d'accès aboutissant à l'aire de manœuvre du premier sous-sol et de ladite aire de manœuvres.

La possibilité d'accéder aux garages sans manœuvres n'est pas garantie par le constructeur.

## **8. TROTTOIRS – JARDINETS**

Les trottoirs et jardinets en façade principale constituent des parties communes générales, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquels tous les copropriétaires du complexe contribueront, au prorata des dixmillièmes qu'ils possèdent dans les dites parties communes générales.

L'aménagement des jardinets, y compris l'apport des terres arables éventuellement nécessaires, se fera aux frais de la copropriété comme charges communes.

## **9. ANTENNES COMMUNES**

La Société Anonyme « Construi-Home » se réserve le droit d'installer sur les toitures, aux endroits à désigner par elle, une ou plusieurs antennes pour l'ensemble du complexe.

Ces antennes constitueront des parties communes générales, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquels tous les copropriétaires de parties privatives du complexe, à l'exception des garages, contribueront, au prorata des dixmillièmes qu'ils posséderont dans les dites parties communes générales.

Si un raccordement à une antenne collective, placée à l'initiative d'un organisme public ou privé, était prévu, les frais de ce raccordement seront répartis entre les différents copropriétaires, suivant les modalités et proportions ci-avant fixées.

## **10. COMPTEURS ELECTIQUES DESSERVANT LES CAVES ET GARAGES**

Pour des raisons d'ordre technique, la Société Anonyme « Construi-Home » se réserve la faculté de faire desservir les caves par un seul compteur de passage.

Il en sera de même pour l'ensemble des garages.

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de chacun de ces compteurs, seront répartis entre les utilisateurs, savoir :

- a) par chacun des propriétaires ou occupants d'une cave, proportionnellement au nombre de caves desservies par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs desservant les caves.
- b) par chacun des propriétaires ou occupants d'un garage, proportionnellement au nombre de garages desservis par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs, desservant les garages.

Si, par suite d'un usage intensif, un copropriétaire ou occupant de cave ou de garage augmentait les charges, afférentes au compteur qu'il utilise, il devra s'entendre avec la gérance, pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais relatifs à ce compteur.

La Société Anonyme « Construi-Home » se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires, de placer les compteurs de consommation d'eau, de gaz ou d'électricité, soit dans les sous-sols, dans les locaux aménagés à cet effet, soit sur les paliers d'étages dans des niches de placard, également à aménager à cet effet.

## **11. CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN**

La Société Anonyme « Construi-Home » se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager, dans une partie commune générale quelconque du complexe, les locaux, dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

## **12. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE**

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera) ;
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

## **CHAPITRE SIX**

### **CONTRAT DE VENTE**

#### **1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT, STUDIO OU GARAGE**

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement, studio ou garage doit conclure avec les comparants une vente, ayant pour objet l'appartement, studio ou garage, clé sur porte.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations, résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance, superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Dans les actes de vente, Monsieur Zélik Kruch interviendra uniquement pour la vente des quotités dans le terrain lui appartenant, la responsabilité des constructions érigées ou à ériger étant assumée par la Société Anonyme « Construi-Home », maître de l'ouvrage.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à charge de l'acquéreur comprennent :

- a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat : actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur partie du prix et des charges qui en font partie, se rapportant à l'immeuble vendu, dans l'état où il se trouve au jour de la réalisation de l'acte de vente.
- b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au Bureau des Hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés par provision à trois mille francs.
- c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.
- d) la taxe sur les contrats d'entreprise et, éventuellement la taxe sur la valeur appliquée, dans la mesure où la vente porte sur les constructions encore à ériger le jour de la signature de l'acte de vente.

## **2. PAIEMENT DU PRIX**

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur, suivant les modalités prévues entre parties, le prix du terrain étant payé à Monsieur Zélik Kruch, lors de la signature de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, le garage ou autre partie privative acquise avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains de la Société Anonyme « Construi-Home ».

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations, contractées par les acquéreurs, seront solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou pour le même garage ; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive, de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de neuf francs vingt-cinq centimes pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente, restant dû au moment du commandement, sera, de plein droit, exigible et productif d'intérêts, nets de tous impôts mis ou à mettre, un taux de neuf francs vingt-cinq centimes pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise, même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles.

La raison en est que, dans un immeuble, divisé par appartements, studios et garages, ou autres parties privatives, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement ; la carence dans les paiements risque de nuire à la collectivité, en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit, et sauf dispense expresse de la Société Anonyme « Construi-Home », inscription d'office, au profit de la Société Anonyme « Construi-Home », ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement, le garage, studio ou autre partie privative, avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, la Société Anonyme « Construi-Home » consentira à renoncer, au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire, et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1. Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.
2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur, au profit de la Société Anonyme « Construi-Home », sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière, directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, les comparants auront le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

Les comparants auront également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles quatre, six et sept de la loi du quinze août mil neuf cent cinquante-quatre, sur l'expropriation forcée, et cela simultanément ou non avec la vente sur voie parée ou sur saisie du bien hypothéqué.

### **3. CLAUSE INDEX**

Le prix de vente a été fixé, compte tenu du prix actuel de la main d'œuvre et des matériaux.

Eu égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est stipulé que le solde non payé de ce prix sera augmenté proportionnellement à toute hausse de salaire ou de matériaux, compte tenu de ce que dans le solde du prix restant à payer, la main d'œuvre intervient pour moitié et les matériaux pour l'autre moitié.

Cette augmentation proportionnelle du prix non payé aura lieu dans les conditions suivantes :

- a) salaire : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance par la production des dispositions légales ou réglementaires.
- b) matériaux : il est pris comme référence concernant le prix des matériaux, la Mercuriale des matériaux, publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics.

La hausse du prix des matériaux devra être de cinq pour cent au moins.

### **4. DUREE DES TRAVAUX – RETARD – CAS FORTUIT – FORCE MAJEURE**

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement, du garage, studio ou toute autre partie privative, sera fixé dans chaque contrat particulier.

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, un lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées et autres événements indépendants du vendeur, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours, perdus par suite de ces événements ou circonstances.

En cas de retard non justifié, les dommages-intérêts seront, à titre transactionnel et forfaitaire, l'équivalent de l'intérêt au taux de six francs cinquante centimes pour cent l'an, des sommes qui auraient été versées par l'acquéreur.

Ils seront exigibles un mois après mise en demeure par exploit d'huissier.

### **5. RECEPTIONS**

La Société Anonyme « Construi-Home » vend les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Elle confiera l'exécution de certains travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'elle a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes, choisis par elle, coïncident avec les livraisons-agrégations qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que chaque immeuble est composé de deux éléments biens distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que la Société Anonyme « Construi-Home » d'une part et, d'autre part, les propriétaires de l'élément privatif. La livraison-agréation de l'élément privatif se fera exclusivement entre le comparant et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif a lieu entre la Société Anonyme « Construi-Home » d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires de chaque immeuble d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit :

Dès l'achèvement de l'ouvrage, la Société Anonyme « Construi-Home » en avisera l'acquéreur ou le plus âgé des copropriétaires de chaque immeuble ; ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué, chargé d'agréer les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Il sera ensuite procédé à la livraison. Il sera dressé procès-verbal en double exemplaire ; chacun des exemplaires sera signé par le comparant et par le propriétaire s'il s'agit d'un élément privatif, ou par le délégué des copropriétaires, s'il s'agit des parties communes.

La Société Anonyme « Construi-Home », le propriétaire ou le délégué des copropriétaires, recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'œuvre est conforme, l'agréation sera définitive.

Si, au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait immédiatement pour mettre l'ouvrage en état nécessaire pour qu'il puisse être agréé. Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, la réception sera définitive. Le fait de l'exécution des retouches ou de redressement, sera établi par l'architecte de l'immeuble.

Au cas où le procès-verbal de réception provisoire ne contiendrait que des observations, relatives à des travaux de parachèvement (peinture, nettoyage, accessoires, fonctionnement des châssis et appareillages, cette énonciation n'étant pas limitative), le délai de garantie décennale prendra cours dès réception provisoire.

La Société Anonyme « Construi-Home » aura soin de faire assister à ces opérations les entrepreneurs qui auront effectué les travaux, de manière à mettre ces derniers en cause si le travail n'avait pas été effectué suivant les règles de l'art de bâtir ou contrairement aux dispositions du cahier des charges.

A côté de la réception expresse ci-dessus, il est convenu que le fait par le délégué des copropriétaires, de ne pas donner suite, dans les douze jours, aux demandes de réception, adressées, sous pli recommandé, par la Société Anonyme « Construi-Home », entraînera également réception définitive.

En outre, la prise de possession d'un appartement ou garage avant la réception, comme il est dit ci-dessus, vaut également comme réception définitive.

Il ne sera dû aucune indemnité ou dédommagement généralement quelconque, pour troubles de jouissance ou autres inconvénients, pouvant résulter des travaux de réparation, que le constructeur serait amené à exécuter ou à faire durant la période, couverte par la garantie décennale.

## **6. PRISE EN CHARGE**

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire, dont l'appartement ou garage ou autre partie privative se trouve achevé et prêt à être occupé.

Le fait que le propriétaire de l'appartement, studio, garage ou autre parties privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si, par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux devaient être chauffés, à régime plein ou réduit, avant la date de livraison, le coût de ce chauffage incombera, à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, ou autres locaux privatifs, à l'exclusion des garages, en proportion de leurs droits dans la propriété des chose communes et non en fonction des indications des compteurs de consommation. Ces derniers ne seront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où le comparant en prendra la décision ; toute consommation antérieure à l'ouverture des compteurs de consommation sera considérée comme charge commune, à répartir en proportion des droits dans la copropriété.

## CHAPITRE SEPT

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble, dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires dudit immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription ou par acte sous seign privé dans les cas où la loi le permet (e.a. l'adaptation à de nouvelles lois, conformément aux dispositions de ces lois).

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié, en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété, qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

## CHAPITRE HUIT

### DIVERS

#### **1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE**

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à deux mille francs par appartement et sept cent cinquante francs par garage et, éventuellement, chambre de bonne.

#### **2. LITIGES**

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au tribunal compétent.

#### **3. DISPENSE 'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

#### **4. ELECTION DE DOMICILE**

Les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social susindiqués.

#### **5. ETAT-CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant de première part, sur le vu d'un document d'état-civil, requis par la loi.

#### **6. PROCURATION**

Dans l'éventualité où les locaux pour les services d'électricité, du gaz ou des eaux, étaient aménagés et donnés à bail emphytéotique pour les services de l'électricité, du gaz ou de l'eau, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque des immeubles, donnent procuration à la Société Anonyme « Construi-Home », comparante de deuxième part, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leurs lieu et place le bail emphytéotique à intervenir, ainsi que tous actes de bases complémentaires, qui seraient nécessaires en vertu des réserves qui précèdent.

DONT ACTE

Fait et passé,

Date et lieu que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivant les signatures.

Enregistré vingt-deux rôles, huit renvois à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 292, fol. 20, case 3. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Première Annexe :**

**MANDAT GENERAL**

N° 32.592.

L'an mil neuf cent soixante-neuf.

Le treize octobre.

Par devant Nous, Maître Jacques VAN WETTER, notaire à la résidence d'Ixelles.

**A COMPARU :**

La Société Anonyme « CONSTRUI-HOME », ayant son siège social à Uccle, avenue Winston Churchill, 250, Immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 353.440.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le vingt-six mars mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze avril suivant, sous le numéro 661-1.

Ici représentée, conformément à l'article vingt-sept des statuts, par trois administrateurs, étant :

1. Monsieur Abraham KRUCH, Administrateur de Société, demeurant à Forest, avenue Besme, numéro 22.
2. Monsieur Zélik-Moïse, KRUCH, entrepreneur, Administrateur de Société, demeurant à Forest, avenue Mozart, numéro 16.
3. Monsieur Léon KRUCH, Inspecteur de Travaux, demeurant à Forest, rue Roosendael, numéro 5.

Comparante désignée plus loin par les mots « la partie mandante ».

Laquelle a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires généraux :

1. Monsieur Zélik-Moïse KRUCH, prénommé.
2. Monsieur Aimé-Gilles-Ghislain HUET, clerc de notaire, demeurant à Dion-le-Mont, Grippelotte, 31.

Avec pouvoirs d'agir conjointement ou séparément en l'absence l'un de l'autre.

Désignés plus loin par le mot « mandataire ».

La partie mandante a déclaré donner pouvoir au mandataire de, pour elle et en son nom :

Accomplir tous actes d'administration et de disposition à titre onéreux concernant les biens actuels et futurs de la partie mandante, quelle que soit leur origine, savoir :

Donner ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles, résilier tous baux amiablement ou en poursuivre la résiliation, demander toute majoration ou diminution de loyers ou fermages et, en général exercer tous les droits conférés par les lois sur les baux à loyer, à ferme ou commerciaux, faire effectuer toutes notifications, significations, sommations, assignations nécessaires et opportunes.

Faire et notifier tous états des lieux, contracter et résilier toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques.

Débattre et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats, les recevoir ou payer.

Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers, toutes sommes, valeurs et biens de toute nature.

Procéder à l'ouverture des coffres-forts tenus en location, en retirer le contenu, renoncer à toute location, prendre des coffres en location.

Toucher tous mandats-poste, chèques, assignations, lettres de change et billets à ordre ; retirer de la poste, messageries et transporteurs ou recevoir toutes lettres et colis, chargés ou non, recommandés ou assurés, le tout à l'adresse ou à l'ordre de la partie mandante ou des défunts dans les successions desquels elle serait intéressée.

Obtenir tous pouvoirs, autorisations ou licences, généralement quelconques de la Banque Nationale, de l'Institut Belgo-Luxembourgeois du Change, du Service Central des Contingents et Licences, ainsi que de toutes autorités et institutions même étrangères.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts, et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

Reconstituer en titres au porteur, vendre, échanger, transférer tout ou partie des rentes sur l'Etat Belge ou autres Etats, tous titres et valeurs, souscrire à toutes actions et obligations, vendre tous droits de souscription, en toucher le prix.

Céder toutes créances, prix de ventes ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations : passer et accepter tous titres nouveaux, prendre à cette occasion, tous engagements.

Emprunter toutes sommes de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer l'hypothèque : donner toutes autres garanties, stipuler la solidarité, l'indivisibilité et la voie parée.

Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique, sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles, immeubles, les mots meubles en immeubles étant compris dans leur acceptation la plus étendue, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soulte ; faire dresser tous actes de base et règlements de copropriété ; accepter toute renonciation à accession.

Assister à toutes assemblées de sociétés, réunions d'associés, d'actionnaires et d'obligataires, prendre part aux délibérations et arrangements, nommer tous administrateurs, commissaires, liquidateurs, gérants ou tous autres mandataires ; accepter ces mandats.

En cas de faillite, concordat ou liquidation judiciaire d'un débiteur, prendre part à toutes assemblées de créanciers ; nommer tous syndics et liquidateurs, signer concordats et contrats d'union, s'y opposer, produire titre et pièces, affirmer la sincérité des créances de la partie mandante, contester celles des autres créanciers, faire toutes remises, recevoir tous dividendes, se faire donner toutes garanties, les accepter, accorder toutes prorogations.

Présenter toutes requêtes et accomplir les formalités pour arriver au paiement de toutes indemnités dues par l'Etat Belge, autres Etats ou autres administrations ou organismes quelconques du chef de dommages de guerre, réquisitions civiles ou militaires, servitudes militaires, expropriations ; recevoir ces indemnités, conclure à ce sujet toutes transactions, consentir et accepter la cession de toutes créances et indemnités, en recevoir le paiement.

En cas de réquisition d'immeubles, recevoir les bons, toucher les indemnités y afférentes ; conclure à ce sujet toutes transactions ; de toutes indemnités reçues, donner quittance.

Donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires ; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, consentir toutes antériorités, restrictions, et limitations de privilèges et hypothèques ; faire ou accepter toutes offres, opérer le retrait de toutes sommes consignées.

Accepter et consentir toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

A défaut de paiement et, en cas de contestation, comparaître, tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et arbitres, se concilier, traiter, transiger, composer, compromettre, plaider, s'opposer, appeler ; se pourvoir en cassation, prendre communication de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution, exercer toutes poursuites et contraintes, employer les voies extraordinaires, s'inscrire en faux, faire toutes plaintes ou suivre celles intentées, s'en désister, former toutes oppositions, pratiquer toutes saisies, prendre inscription, suivre toutes expropriations forcées, introduire tous ordres, contributions et distributions de deniers, retirer bordereaux de collocation, en toucher le montant, signer compromis et transactions, faire des remises, accorder termes et délais.

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présentes pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions.

DONT ACTE EN MINUTE

Fait et passé à Ixelles, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, un renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 292, fol. 19, case 9. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Deuxième Annexe :**

**PLAN NUMERO 1 A – 2<sup>ème</sup> SOUS-SOL**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Troisième Annexe :**

**PLAN NUMERO 2 A – 1<sup>er</sup> SOUS-SOL**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Ixelles, le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Quatrième Annexe :**

**PLAN NUMERO 3A – REZ-DE-CHAUSSEE**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Ixelles, le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Cinquième Annexe :**

**PLAN NUMERO 4A – ETAGE-TYPE**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Sixième Annexe :**

**PLAN NUMERO 5A – 5<sup>ème</sup> ETAGE.**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Septième Annexe :**

**PLAN ETAGE TECHNIQUE**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Le 13/10/1969.

Suivant les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Huitième Annexe :**

**PLAN NUMERO 7A – COUPE EN LONG A.B.**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Neuvième Annexe :**

**PLAN NUMERO 8 – COUPES C.D. ET E.F.**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Les 13/10/1969

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Dixième Annexe :**

**PLAN NUMERO 9A – FACADE AVANT**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Le 13/10/1969.

Suivant les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Onzième Annexe :**

**PLAN NUMERO 10A – FACADE POSTERIEURE**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.  
Ixelles, le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Douzième Annexe :**

**PLAN NUMERO 11 – IMPLANTATION ET SCHEMA DES SANITAIRES**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Treizième Annexe :**

**PLAN NUMERO 12A –COUPE AXE ENTREE CARROSSABLE**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Quatorzième Annexe :**

**PLAN NUMERO 13 –COUPES**

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 13/10/1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur (sé) E. HANSEN.

**Quinzième Annexe :**

**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

**REGLEMENT GENERAL**

de la copropriété relatif à un immeuble à appartements multiples à Ixelles, à front de l'avenue des Courses, numéros, 16, 16a, 16b et 16c, sur un terrain contenant en superficie, d'après titre, quinze ares vingt-neuf centiares quatre-vingts dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été Section E numéros 6/L/27, 6/I/27 et 6/K/27

## TABLE DE MATIERES

### CHAPITRE PREMIER – EXPOSE GENERAL

Article un	STATUT DE L'IMMEUBLE
Article deux	REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
Article trois	REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
Article trois bis	

### CHAPITRE DEUX – STATUT DE L'IMMEUBLE

#### SECTION I

##### **Copropriété indivise et propriété privative**

Article quatre	DIVISION DE L'IMMEUBLE
Article cinq	REPARTITION DES PARTIES COMMUNES
Article six	PARTIES PRIVATIVES
Article sept	DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES
Article huit	DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES
Article neuf	MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES
Article dix	MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE
Article onze	VOLETS – PERSIENNES – TELEPHONIE SANS FIL - TELEVISION
Article douze	COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS
Article treize	DESTINATION GARAGES

#### SECTION II

##### **Service et administration de l'immeuble**

Article quatorze	CONCIERGE
Article quinze	SYNDIC – NOMINATION ET ATTRIBUTIONS
Article seize	POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
Article dix-sept	COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE
Article dix-huit	ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
Article dix-neuf	CONVOCATION AUX ASSEMBLEES
Article vingt	ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES
Article vingt et un	REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES
Article vingt-deux	PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES
Article vingt-trois	BUREAU
Article vingt-quatre	LISTE DE PRESENCE
Article vingt-cinq	MAJORITES
Article vingt-six	NOMBRE DE VOIX

Article vingt-sept	QUORUM DE PRESENCE
Article vingt-huit	COMPTES DE GESTION
Article vingt-neuf	PROCES-VERBAUX
Article vingt-neuf bis	CONSEIL DE COPROPRIETE
Article vingt-neuf ter	COMMISSAIRE AU COMPTES
Article vingt-neuf quater	OBLIGATIONS ET COMPETENCES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### SECTION III

#### Répartition des charges et recettes communes

##### A. Entretien et réparations

Article trente	CONTRIBUTION
Article trente et un	PARTIES COMMUNES SPECIALES
Article trente-deux	CATEGORIES
Article trente-trois	REPARATIONS URGENTES
Article trente-quatre	TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS
Article trente-cinq	REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION
Article trente-six	ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

##### B. Impôts – Responsabilité civile – Charges

Article trente-sept	IMPOTS
Article trente-huit	REPARTITION DES CHARGES
Article trente-neuf	AUGMENTATION DES CHARGES

##### C. Recettes

Article quarante	RECETTES
------------------	----------

### SECTION IV

#### Assurances – Reconstruction

Article quarante et un	ASSURANCE COMMUNE
Article quarante-deux	SURPRIME
Article quarante-trois	EXEMPLAIRES
Article quarante-quatre	ENCAISSEMENT DES INDEMNITE
Article quarante-cinq	AFFECTATION DES INDEMNITES
Article quarante-six	ASSURANCE SUPPLEMENTAIRE
Article quarante-sept	ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS

Article quarante-huit	CESSION DU DROIT DE PROPRIETE D'UN LOT
Article quarante-neuf	
Article cinquante	

### CHAPITRE TROIS – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article cinquante et un	MAJORITE
Article cinquante-deux	PROCES-VERBAUX

#### SECTION I

##### Entretien

Article cinquante-trois	TRAVAUX D'ENTETIEN
Article cinquante-quatre	ENTRETIEN CHEMINEES

#### SECTION II

##### Aspect

Article cinquante-cinq	ESTHETIQUE
------------------------	------------

#### SECTION III

##### Ordre intérieur

Article cinquante-six	BOIS – CHARBON
Article cinquante-sept	DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES
Article cinquante-huit	TRAVAUX DE MENAGE
Article cinquante-neuf	INSTALLATION DU GAZ
Article soixante	ANIMAUX

#### SECTION IV

##### Moralité – Tranquillité

Article soixante et un	OCCUPATION EN GENERAL
Article cinquante-deux	BAUX
Article soixante-trois	ECHANGES DE CAVES
Article soixante-quatre	CHARGES MUNICIPALES

#### SECTION V

##### Ascenseurs

Article soixante-cinq	USAGE
-----------------------	-------

**SECTION VI**  
**Destination des locaux**

Article soixante-six	DESTINATION DES APPARTEMENTS
Article soixante-sept	PUBLICITE
Article soixante-huit	DEPOTS INSALUBRES

**SECTION VII**  
**Chauffage central – Eau chaude**

Article soixante-neuf	FONCTIONNEMENT ET FRAIS
-----------------------	-------------------------

**SECTION VIII**  
**Concierge**

Article septante	DESIGNATION ET CONGE
Article septante et un	TRAVAUX DU CONCIERGE
Article soixante-deux	LOGEMENT ET SALAIRE

**SECTION IX**  
**Gérance**

Article septante-trois	CONSEIL DE COPROPRIETE
Article septante-quatre	NOMINATION DU SYNDIC
Article septante-cinq	ATTRIBUTION DU SYNDIC
Article septante-six	ENTRETIEN GENERAL
Article septante-sept	CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES
Article septante-huit	COMPTES DU SYNDIC
Article septante-neuf	PROVISIONS

**SECTION X**  
**Charges communes**

Article quatre-vingt	DETERMINATIONS
Article quatre-vingt-un	EAU – GAZ ET ELECTRICITE
Article quatre-vingt-deux	MODIFICATIONS

**SECTION XI**  
**Jardin d'agrément commun**

Article quatre-vingt-trois	DESTINATION
Article quatre-vingt-quatre	MODIFICATIONS
Article quatre-vingt-cinq	USAGE
Article quatre-vingt-six	PLANTATIONS
Article quatre-vingt-sept	POLICE

**SECTION XII**  
**Dispositions générales**

Article quatre-vingt-huit	LITIGES
Article quatre-vingt-neuf	DIVERS

# Règlement Général de Copropriété

## CHAPITRE PREMIER

### EXPOSE GENERAL

#### **Article un. – STATUT DE L'IMMEUBLE**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, 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 dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble ou par enregistrement dans les cas où la loi permet la rédaction d'un acte sous seign privé (e.a. le texte adapté à de nouvelles loi, conformément aux dispositions de ces lois).

#### **Article deux. – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

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

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

#### **Article trois.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

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

#### **Article trois bis**

Le règlement de copropriété est adapté conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994 concernant la copropriété, dernièrement modifiée par la Loi du 2 juin 2010.

Aux termes du règlement de copropriété, les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties privatives et communes sont reprises ainsi que l'administration de l'immeuble.

Le règlement de copropriété comprend :

1. La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.
2. Les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.
3. Les règles relatives aux modes de conservation, au fonctionnement et au pouvoir de l'assemblée générale.
4. Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.
5. La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le règlement de copropriété contient également les données concernant la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionne le numéro d'entreprise de la dite association.

## CHAPITRE DEUX

### STATUT DE L'IMMEUBLE

#### Copropriété indivise et propriété privative

##### **Article quatre. – DIVISION DE L'IMMEUBLE**

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

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements », avec leur cave et « garages », la dénomination « appartements » englobant « les studios », et toutes autres parties privatives de l'immeuble autres que les garages.

##### **Article cinq. – REPARTITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux appartements, garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments (appartements et garages), dont l'immeuble est constitué, est établi à l'article six ci-après.

##### **Article six. – PARTIES PRIVATIVES**

**TABLEAU indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.**

### PREMIER SOUS-SOL

Dix-neuf garages numérotés de treize à dix-neuf, dix-neuf/bis et vingt à trente avec chacun :

- les garages treize, dix-sept, dix-neuf et dix-neuf/bis, chacun trente/dixmillièmes des parties communes générales, soit ensemble cent vingt/dix-millièmes : 120/10.000èmes
- les garages quatorze, quinze, seize, dix-huit et vingt à trente, chacun vingt-six/millièmes des parties communes générales, soit ensemble trois cent nonante/dixmillièmes 390/10.000èmes

### PREMIER SOUS SOL

Trente-quatre caves numérotées de un à trente-quatre.  
Douze garages numérotés de un à douze avec chacun :

- le garage numéro deux avec trente/dixmillièmes des parties communes générales : 30/10.000èmes
- les garages numéros un et trois à douze avec chacun vingt-six/dixmillièmes des parties communes générales, soit ensemble deux cent quatre-vingt-six/dixmillièmes : 286/10.000èmes

### REZ-DE-CHAUSSEE

- **Un appartement A/R** avec :
  - deux cent nonante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 293/10.000èmes
  - deux cent nonante-trois/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 293/3478èmes
- **Un appartement B/R** avec :
  - trois cent neuf/dixmillièmes des parties communes générales : 309/10.000èmes
  - trois cent neuf/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 309/3478èmes

- **Un appartement D/R** avec :
  - cent treize/dixmillièmes des parties communes générales : 113/10.000èmes
  - cent treize/deux mille huit cent quarante-cinquièmes indivis des parties communes spéciales II : 113/2845èmes
  - cent treize/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 113/5696èmes
  
- **Un appartement F/R** avec :
  - cent quarante-six/dixmillièmes des parties communes générales : 146/10.000èmes
  - cent quarante-six/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 146/2851èmes
  - cent quarante-six/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 146/5696èmes

#### **PREMIER ETAGE**

- **Un appartement A/1** avec :
  - trois cent quarante-quatre/dixmillièmes des parties communes générales : 344/10.000èmes
  - trois cent quarante-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 344/3478èmes
  
- **Un appartement B/1** avec :
  - deux cent quatorze/dixmillièmes des parties communes générales : 214/10.000èmes
  - deux cent quatorze/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 214/3478èmes
  
- **Un appartement C/1** avec :
  - deux cent vingt-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 223/10.000èmes
  - deux cent vingt-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 223/2845èmes
  - deux cent vingt-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 223/5696èmes

- **Un appartement D/1** avec :
  - deux cent vingt-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 228/10.000èmes
  - deux cent vingt-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 228/2845èmes
  - deux cent vingt-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 228/5696èmes
  
- **Un appartement E/1** avec :
  - deux cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes générales : 241/10.000èmes
  - deux cent quarante et un/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 241/2851èmes
  - deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 241/5696èmes
  
- **Un appartement F/1** avec :
  - deux cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes générales : 241/10.000èmes
  - deux cent quarante et un/deux mille huit cent cinquante et un unièmes des parties communes spéciales III : 241/2851èmes
  - deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 241/5696èmes

## DEUXIEME ETAGE

- **Un appartement A/2** avec :
  - trois cent soixante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 363/10.000èmes
  - trois cent soixante-trois/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 363/3478èmes
  
- **Un appartement B/2** avec :
  - deux cent trente-deux/dixmillièmes des parties communes générales : 363/10.000èmes
  - deux cent trente-deux/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 232/3478èmes

- **Un appartement C/2** avec :
  - deux cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes générales : 241/10.000èmes
  - deux cent quarante et un/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 241/2845èmes
  - deux cent quarante et un/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 241/5696èmes
- **Un appartement D/2** avec :
  - deux cent quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes générales : 245/10.000èmes
  - deux cent quarante-cinq/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 245/2845èmes
  - deux cent quarante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 245/5696èmes
- **Un appartement E/2** avec :
  - deux cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 258/10.000èmes
  - deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 258/2.851èmes
  - deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 258/5696èmes
- **Un appartement F/2** avec :
  - deux cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 258/10.000èmes
  - deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 258/2851èmes
  - deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 258/5696èmes

### TROISIEME ETAGE

- **Un appartement A/3** avec :
  - trois cent quatre-vingt-neuf/dixmillièmes des parties communes générales : 389/10.000èmes
  - trois cent quatre-vingt-neuf/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 389/3478èmes
- **Un appartement B/3** avec :
  - deux cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes générales : 241/10.000èmes
  - deux cent quarante et un/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 241/3478èmes
- **Un appartement C/3** avec :
  - deux cent quarante-neuf/dixmillièmes des parties communes générales : 249/10.000èmes
  - deux cent quarante-neuf/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 249/2845èmes
  - deux cent quarante-neuf/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 249/5696èmes
- **Un appartement D/3** avec :
  - deux cent cinquante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 253/10.000èmes
  - deux cent cinquante-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 253/2845èmes
  - deux cent cinquante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 253/5696èmes
- **Un appartement E/3** avec :
  - deux cent soixante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 268/10.000èmes
  - deux cent soixante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 268/2851èmes
  - deux cent soixante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 268/5696èmes

- **Un appartement F/3** avec :
  - deux cent soixante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 268/10.000èmes
  - deux cent soixante-huit/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 268/2851èmes
  - deux cent soixante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 268/5696èmes

#### QUATRIEME ETAGE

- **Un appartement A/4** avec :
  - quatre cent vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes générales : 424/10.000èmes
  - quatre cent vingt-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 424/3478èmes
- **Un appartement B/4** avec :
  - deux cent quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes générales : 245/10.000èmes
  - deux cent quarante-cinq/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 245/3478èmes
- **Un appartement C/4** avec :
  - deux cent cinquante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 253/10.000èmes
  - deux cent cinquante-trois/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 253/2845èmes
  - deux cent cinquante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 253/5696èmes
- **Un appartement D/4** avec :
  - deux cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 258/10.000èmes
  - deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 258/2845èmes
  - deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 258/5696èmes

- **Un appartement E/4** avec :
  - deux cent septante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 273/10.000èmes
  - deux cent septante-trois/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 273/2851èmes
  - deux cent septante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 273/5696èmes
- **Un appartement F/4** avec :
  - deux cent septante-trois/dixmillièmes des parties communes générales : 273/10.000èmes
  - deux cent septante-trois/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 273/2851èmes
  - deux cent septante-trois/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 273/5696èmes

#### CINQUIME ETAGE

- **Un appartement B/5** avec :
  - quatre cent vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes générales : 424/10.000èmes
  - quatre cent vingt-quatre/trois mille quatre cent septante-huitièmes des parties communes spéciales I : 424/3478èmes
- **Un appartement C/3** avec :
  - deux cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes générales : 258/10.000èmes
  - deux cent cinquante-huit/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 258/2845èmes
  - deux cent cinquante-huit/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 258/5696èmes
- **Un appartement D/5** avec :
  - deux cent soixante-deux/dixmillièmes des parties communes générales : 262/10.000èmes
  - deux cent soixante-deux/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 262/2845èmes
  - deux cent soixante-deux/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 262/5696èmes

- **Un appartement E/5** avec :
  - deux cent septante-cinq/dixmillièmes des parties communes générales : 275/10.000èmes
  - deux cent septante-cinq/deux mille huit cinquante et unièmes des parties communes spéciales III: 275/2851èmes
  - deux cent septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 275/5696èmes
- **Un appartement F/5** avec :
  - deux cent septante-cinq/dixmillièmes des parties communes générales : 275/10.000èmes
  - deux cent septante-cinq/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III: 275/2851èmes
  - deux cent septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 275/5696èmes

#### ETAGE TECHNIQUE

- **Un appartement C/6** avec :
  - deux cent soixante-deux/dixmillièmes des parties communes générales : 262/10.000èmes
  - deux cent soixante-deux/deux mille huit cent quarante-cinquièmes des parties communes spéciales II : 262/2845èmes
  - deux cent soixante-deux/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 262/5696èmes
- **Un appartement F/6** avec :
  - septante-cinq/dixmillièmes des parties communes générales : 75/10.000èmes
  - septante-cinq/deux mille huit cent cinquante et unièmes des parties communes spéciales III : 75/2851èmes
  - septante-cinq/cinq mille six cent nonante-sixièmes des parties communes spéciales IV : 75/5696èmes

ENSEMBLE : dix mille/dixmillièmes

10.000/10.000èmes
-------------------

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

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

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

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

Il en sera de même pour les parties communes spéciales.

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 du nombre de dix millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire Jacques Van Wetter, sur les indications de l'architecte, de même que le réajustement des parties communes spéciales, et le total des dix millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dix millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements que ceux prévus aux présentes, sous réserve de ce qui a été prévu en ce qui concerne l'étage technique.

#### **Article sept. – DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES**

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toutes nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ses conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, soubassements, les gaines et les cheminées, les aéras.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages qui constituent des parties communes spéciales.

La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

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

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

#### **Article huit. – DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES**

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son appartement, 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 les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartements que ceux fixés aux présentes.

**Article neuf. – MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES.**

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

Quant aux travaux de modification aux parties communes spéciales, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des propriétaires des parties privatives auxquelles sont affectées ces parties communes spéciales, statuant à la majorité des trois/quarts des voix attachés aux parties privatives concernées et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Toutefois si ces modifications concernent le style et l'harmonie de l'immeuble, elles ne pourront être exécutées qu'à la suite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

**Article dix. – MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

**Article onze. – VOLETS – PERSIENNES – TELEPHONIE SANS FIL – TELEVISION**

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositions de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale ;

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

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

#### **Article douze. – COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS**

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise si le ou les communications dont question sont établies par le constructeur de l'immeuble lors de la première vente.

#### **Article treize. – DESTINATION GARAGES**

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location), et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ils peuvent également servir :

1. A garer des motocyclettes avec ou sans sidecar, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant.
2. A usage de réserve à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers ou des provisions à l'exclusion de marchandises destinées à la vente.

## **SECTION II**

### **Service et administration de l'immeuble**

#### **Article quatorze. – CONCIERGE**

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

#### **Article quinze. – SYNDIC – NOMINATION ET ATTRIBUTIONS**

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux soins d'un syndic 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 syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de 10.000 en remplit les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Monsieur Zélik-Moïse KRUCH, comparant à l'acte de base, assumera la gérance de l'immeuble jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent septante-quatre. Ses émoluments sont fixés à cent cinquante francs par mois et par appartement et trente francs par garage.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figure dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise, si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toute autre indication permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai, et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

#### Devoirs du syndic

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés, le syndic est chargé :

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale,
- de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et d'accomplir tous actes conservatoires et tout acte d'administration provisoire,
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires,
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes,
- de fournir le relevé des dettes dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire,

- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble,
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve plus sur les comptes financiers de la copropriété,
- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires,
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale,
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi,
- de présenter, pour la mise en concurrence, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré,
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières,
- de solliciter l'autorisation préalable à l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital,

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires,
- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.  
Toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, des garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserves, les créances et les dettes des copropriétaires,
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **Article seize. – POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### **Article dix-sept. – COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué

aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article dix-huit – Assemblée générale ordinaire et extraordinaire**

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété, c'est-à-dire un jour entre le 1 décembre et le 15 décembre de chaque année dans l'agglomération Bruxelloise ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire, sauf en cas d'urgence les convocations sont faites quinze jours francs avant la date de l'assemblée.

Sans préjudice de ce qui précède, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

#### **Article dix-neuf. – CONVOCATION AUX ASSEMBLEES**

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

### **Article vingt. – ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES**

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

### **Article vingt et un. – REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats, n'excède pas 10% du total de voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

#### **Article vingt-deux. – PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de assemblée appartient à un propriétaire.

#### **Article vingt-trois. - BUREAU**

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

#### **Article vingt-quatre. – LISTE DE PRESENCE**

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

#### **Article vingt-cinq. – MAJORITES**

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une nouvelle assemblée comme prévu à l'article vingt-sept ci-après.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide:

1° A la majorité des trois-quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes,

- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic,
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions,
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire,
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° A la majorité des quatre-cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété,
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci,
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle,
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs,
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs,
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, al. 4,
- g) de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées par l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans le cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaires en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

#### **Article vingt-six. – NOMBRE DE VOIX**

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

#### **Article vingt-sept. – QUORUM DE PRESENCE**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### **Article vingt-huit. – COMPTES DE GESTION**

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

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance au commissaire aux comptes, qui a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; il devra faire rapport à l'assemblée en formulant des propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

#### **Article vingt-neuf. – PROCES-VERBAUX**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association de copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celle qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal ;

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu par la loi dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie à l'endroit désigné par le syndic et éventuellement en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

#### **Article vingt-neuf bis. – CONSEIL DE COPROPRIETE**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité de trois-quarts des voix, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### **Article vingt-neuf ter. – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le syndic devra communiquer les comptes au moins un mois à l'avance au commissaire aux comptes qui a le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et qui fera rapport à l'assemblée générale en formulant des propositions.

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

## **Article vingt-neuf quater. – OBLIGATIONS ET COMPETENCES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La mission consiste :

- a) A surveiller la mission du syndic ;
- b) le commissaire aux comptes examine les comptes du syndic et
- c) fait rapport à l'assemblée générale sur les comptes du syndic ;
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes ;
- e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

### **SECTION III**

#### **Répartition des charges et recettes communes**

##### **A. Entretien et réparations**

#### **Article trente. – CONTRIBUTION**

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant l'ascenseur, le chauffage et l'eau chaude, et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les garages.

#### **Article trente et un. – PARTIES COMMUNES SPECIALES**

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des parties communes spéciales, seront à charge exclusive des propriétaires des parties privatives qu'ils desservent en proportion des quotités attribuées à chaque partie privative dans les parties communes spéciales étant spécifié que les parties privatives du rez-de-chaussée ne participeront pas aux frais d'ascenseurs.

#### **Article trente-deux. – CATEGORIES**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes
- réparations et travaux non indispensables

#### **Article trente-trois. – REPARATIONS URGENTES**

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

**Article trente-quatre. – TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS**

Ces décisions sont prises par le conseil de copropriété, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

**Article trente-cinq. – REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION**

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/dixmillièmes, des parties communes générales.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille/dixmillièmes ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept mille deux cent cinquante/dixmillièmes s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

De même en ce qui concerne les modifications de cette catégorie concernant les cages d'escaliers et les ascenseurs, elles pourront, pour autant qu'elles ne concernent pas le style ni l'harmonie de l'immeuble et de l'ensemble formé par le hall d'entrée commun et les cages d'ascenseur et d'escaliers, dont il s'agit, être décidées par des propriétaires possédant au moins quatre-vingts pour cent des dix millièmes afférents aux appartements desservis par la cage d'escaliers ou l'ascenseur auxquels il est envisagé d'apporter des modifications ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par les susdits propriétaires possédant ensemble septante-deux et demi pour cent des dix millièmes afférents aux appartements desservis par la cage d'escaliers ou l'ascenseur dont il s'agit, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

**Article trente-six. – ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES**

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

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

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

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

## B. Impôts – Responsabilité civile – Charges

### **Article trente-sept. – IMPOTS**

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

### **Article trente-huit. – REPARATION DES CHARGES**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la 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 trente-neuf. – AUGMENTATION DES CHARGES**

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

## C. Recettes

### **Article quarante. – RECETTES**

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

## SECTION IV

### **Assurances – Reconstruction**

#### **Article quarante et un. – ASSURANCE COMMUNE**

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 syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le propriétaire actuel.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges 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 signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

**Article quarante-deux. – SURPRIME**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, 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 quarante-trois. – EXEMPLAIRES**

Chaque des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

**Article quarante-quatre. – ENCAISSEMENT DES INDEMNITES**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée 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 créancier privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

**Article quarante-cinq. - AFFECTATION DES INDEMNITES**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

**A. Si le sinistre est partiel**

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de 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 des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désireraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

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

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

#### **Article quarante-six. – ASSURANCE SUPPLEMENTAIRE**

- A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- B) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

#### **Article quarante-sept. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS**

Une assurance sera contractée par les soins du syndic 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.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

#### **Article quarante-huit. – CESSION DU DROIT DE PROPRIETE D'UN LOT**

§ 1. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou,

le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve,
- 2° Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant,
- 3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété,
- 4° Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété,
- 5° Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années,
- 6° Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date,
- 2° Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents, dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date,
- 3° Un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date,
- 4° Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au paragraphe premier sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au § 1., 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées

par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- § 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.
- § 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1 et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.
- § 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :
- 1° Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic,
  - 2° Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auront notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ses arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **Article quarante-neuf**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### **Article cinquante**

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe également sans délai le syndic de son changement d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

### **CHAPITRE TROIS**

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

##### **Article cinquante et un. – MAJORITE**

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

##### **Article cinquante-deux. – PROCES-VERBAUX**

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

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

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

## SECTION I

### Entretien

#### **Article cinquante-trois. – TRAVAUX D'ENTRETIEN**

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

#### **Article cinquante-quatre. – ENTRETIEN CHEMINEES**

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré.

Ils doivent en justifier au syndic.

## SECTION II

### Aspect

#### **Article cinquante-cinq. – ESTHETIQUE**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

## SECTION III

### Ordre intérieur

#### **Article cinquante-six. – BOIS – CHARBON**

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

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

#### **Article cinquante-sept. – DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES**

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

#### **Article cinquante-huit. – TRAVAUX DE MENAGE**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

#### **Article cinquante-neuf. – INSTALLATION DU GAZ**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

#### **Article soixante. – ANIMAUX**

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

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

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

### **SECTION IV**

#### **Moralité – Tranquillité**

#### **Article soixante et un. – OCCUPATION EN GENERAL**

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

#### **Article soixante-deux. – BAUX**

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

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

#### **Article soixante-trois. – ECHANGES DE CAVES**

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de cave ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

#### **Article soixante-quatre. – CHARGES MUNICIPALES.**

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

### **SECTION V**

#### **Ascenseurs**

#### **Article soixante-cinq. – USAGE**

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des propriétaires des parties privatives desservis par cet ascenseur, statuant à la simple majorité des voix.

#### **Article soixante-six. – DESTINATION DES APPARTEMENTS**

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

En outre, le constructeur se réserve la faculté d'affecter les appartements du rez-de-chaussée à usage de bureaux ou magasins.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

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

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

#### **Article soixante-sept. – PUBLICITE**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

#### **Article soixante-huit. – DEPOTS INSALUBRES**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

## **SECTION VII**

### **Chauffage central – Eau chaude**

#### **Article soixante-neuf. – FONCTIONNEMENT ET FRAIS**

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements.

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de l'installation et des canalisations du chauffage et de l'appareillage est répartie entre les copropriétaires des appartements de l'immeuble, au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans les parties communes générales.

Les frais de consommation tant pour le chauffage central que pour le services d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires des appartements d l'immeuble suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude, après déduction de dix pour cent supportés par les copropriétaires des appartements au prorata des dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

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

## SECTION VIII

### Concierge

#### **Article septante. – DESIGNATION ET CONGE**

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le syndic, lequel en aura référé préalablement au conseil de copropriété.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.  
A défaut du syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

#### **Article septante et un. – TRAVAUX DU CONCIERGE**

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

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propriété, les communs, les trottoirs, etc...
2. Evacuer les ordures ménagères
3. Recevoir les paquets et commissions
4. Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
5. Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer
6. Surveiller et entretenir le chauffage central

7. Faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs
8. Surveiller les entrées et les sorties
9. Et, en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

#### **Article septante-deux. – LOGEMENT ET SALAIRE**

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux, prévus à cet effet et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

### **SECTION IX**

#### **Gérance**

#### **Article septante-trois. – CONSEIL DE COPROPRIETE**

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs, tous copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic et ordonne les travaux indispensables mais non urgents, le commissaire au compte examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sur et régulier des ascenseurs.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### **Article septante-quatre. – NOMINATION DU SYNDIC**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, ou, à défaut, par décision de juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

**Article septante-cinq. – ATTRIBUTION DU SYNDIC**

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

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de copropriété, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

**Article septante-six. – ENTRETIEN GENERAL**

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble.

**Article septante-sept. – CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.**

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

Il fait rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

**Article septante-huit. – COMPTES DU SYNDIC**

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

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

**Article septante-neuf. – PROVISIONS**

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixée par l'assemblée générale.

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

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

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

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

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

## SECTION X

### Charges communes

#### **Article quatre-vingt. – DETERMINATIONS**

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

#### **Article quatre-vingt-un. – EAU – GAZ – ELECTRICITE**

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 quatre-vingt-deux. – MODIFICATIONS**

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

## SECTION XI

### Jardin d'agrément commun

#### **Article quatre-vingt-trois. – DESTINATION**

Le jardin d'agrément commun est créé et exécuté pour l'usage et le bien-être des occupants de l'immeuble.

#### **Article quatre-vingt-quatre. – MODIFICATIONS**

Le jardin d'agrément est constitué par la partie du terrain commun non couverte de constructions, de voies d'accès, dégagements et aires de manœuvre.

Aucune modification ne pourra y être apportée que de l'accord unanime de tous les copropriétaires d'appartements.

#### **Article quatre-vingt-cinq. – USAGE**

Le jardin d'agrément commun est à l'usage exclusif des occupants d'appartements, de leurs invités ou visiteurs.

Le jardin est destiné exclusivement à usage de jardin d'agrément et toute modification de sa destination ne pourra être décidée qu'avec l'accord unanime de tous les copropriétaires d'appartements.

#### **Article quatre-vingt-six. – PLANTATIONS**

Les plantations du jardin d'agrément comporteront les arbres, les haies, les pelouses et les fleurs.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires d'appartements, au prorata du nombre de dixmillièmes indivis des parties leur appartenant.

#### **Article quatre-vingt-sept. – POLICE**

Le syndic a la police du jardin d'agrément commun.

Le jardin d'agrément commun est mis sous la protection de l'ensemble des copropriétaires.

Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

## SECTION XII

### Dispositions générales

#### **Article quatre-vingt-huit. – LITIGES**

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera soumis au tribunal compétent.

#### **Article quatre-vingt-neuf. – DIVERS**

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble où il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Signé « ne varietur » par le Notaire et Monsieur KRUCH, pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

Ixelles, le 13 octobre 1969

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-trois rôles, un renvoi à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150,-). Le Receveur(sé) E. HANSEN.

Sixième annexe :

## CAHIER DES CHARGES

### **Immeuble à Construire**

16, avenue des Courses  
À IXELLES

---

#### CAHIER DES CHARGES

#### DESCRIPTION DES OUVRAGES

##### 1° TERRASSEMENT

Déblais avec transport au versage et remblais.

Clôture du chantier. Taxe et éclairage de nuit éventuel.

##### 2° FONDATIONS

Le type et le système de fondations seront déterminés, après étude faite par un bureau de béton armé, agréé par le constructeur.

##### 3° MACONNERIES

En briques de Boom, format « Boerkens » ou en bloc de béton en sous-sol, au mortier de ciment composé de 150 l. de sable rude de carrière pour 50 kg de ciment P.A.N.

Joint à lisser en cours d'exécution pour locaux non enduite. Resserrage des châssis et portes. Briques de ventilation à prévoir pour les caves.

##### 4° CLOISONS

En Ploegsteert ou similaires.

Des cloisons doubles seront prévues avec un matelas d'air qui sera ménagé entre les deux cloisons isolant les appartements, ainsi qu'un voile de laine de roche.

##### 5° ISOLATION

###### A. Horizontalement entre appartements

L'isolation acoustique sera favorisée par un matelas de matière isolante, soie de verre, laine de roche ou autres, interposé entre les hourdis portants de béton armé, proprement dits, et les dalles flottantes destinées à recevoir les parquets.

Les hourdis des étages seront en béton armé ainsi que la plate-forme supérieure.

**B. Verticalement entre les appartements d'un même niveau.**

Un matelas d'air sera ménagé entre les deux cloisons séparant les appartements d'un même étage.

A l'intérieur du vide – entre les deux cloisons mitoyennes – il sera fixé par le haut un voile flottant d'isolant de 20 mm d'épaisseur.

**6° BETON ARME**

Les proportions des éléments entrant dans la composition du béton armé seront : 350 kg de ciment Artificiel (P.A.N.), 400 l de sable du Rhin, 800 l de gravier et 150 l d'eau de gâchage et destiné au béton des planchers, pour les colonnes, les poutres et les escaliers.

Calculs et plans exécutés conformément aux prescriptions de l'I.B.N. par un ingénieur spécialisé.

Hourdis en terre cuite pour partie supérieure de la double couverture de l'immeuble, avec lissage au ciment de la pente et rechargement sur le pourtour de la toiture.

**7° BETON LISSE**

Seront en béton lissé à la truelle (à base de gravier et du sable du Rhin), ou en dalles de béton de 30 X 30 X 5, le pavement des garages, ainsi que l'aire de circulation des véhicules.

Accès aux garages (rampe en B.A.) sera également en béton lissé à la truelle.

**8° EGOUTS**

En tuyaux de grès vernissé et exécutés suivant prescriptions du service de l'hygiène et conformément aux plans.

Raccordement à la conduite-mère.

**9° CIMENTAGE**

Enduit à la truelle, 1/3 ciment – 2/3 sable du Rhin pour les faces murs extérieurs en contact avec les terres.

Enduit du sol de caves, dégagements, chaufferies et locaux compteurs, au ciment lissé à la truelle.

**10° POTTERIES VERNISSEES**

Pour couverture de murs de toiture posées au mortier.

**11° DALLES EN BETON 30/30/5 OU 6**

Pour trottoirs à rue, posées au ciment sur le lit de sable.

## **12° GAINES VIDE-POUBELLES**

Les gaines des vide-poubelles seront en maçonnerie avec enduit au ciment lissé pour les faces intérieures.

Les sections seront déterminées suivant le nombre d'appartements.

Le type agréé par Administration Communale et le grande capacité, elles seront munies, à chaque appartement, de déversoir étanche et seront prolongées jusqu'à la toiture pour la ventilation.

## **13° CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

Comprendront les boisseaux, aspirateurs, trappes de ramonage, boîtes à suie et prise d'air de ventilation ainsi que prise d'air pour les feux normaux des livings, ventilation des W.C. et salles de bains en éléments « SHUNT ». Ils seront exécutés suivant la réglementation en vigueur.

## **14° DIVERS**

Sont compris dans l'entreprise : Taxe bâtisse – Commode/Incommode pour chauffage et ascenseur.

Honoraires de l'architecte et de l'ingénieur.

## **TRAVAUX DE PARACHEVEMENT**

### **15° COUVERTURES**

La toiture est rendue étanche par la superposition de :

**TOITURE** : Une première couche de vernis asphaltique et 2 revêtements de Roofing, ayant une épaisseur totale de 8 à 9 mm, collés au moyen de 2 couches de bitume.

Garantie d'étanchéité : 10 ans.

**TERRASSE ET BALCONS** : Une couche de vernis asphaltique, 1 couche de roofing de 5 mm, 2 couches de bitume Zinc pour garnitures de cheneaux, tuyaux de descente des eaux pluviales et entonnoir avec crépine, souche en fonte, bac en zinc 12 V.M., arête gravier.

Descente des terrasses : sterfput à cloche en fonte ou cuivre avec bavette en plomb de 1 mm.

Raccords plomb ou cuivre, section à déterminer suivant surface.

### **16° ELECTRICITE**

Antenne commune pour T.V. et F.M. avec amplificateur, câble sous tube et plaque pour prise spéciale jusque dans le living.

Installations conformes aux règlements et exécutés suivant tous les progrès de la technique, conducteurs largement calculés, afin de permettre une utilisation intensive du réseau.

De plus, cette installation sera établie suivant les dispositions, dites « CONFORT ELECTRIQUE ».

L'utilisateur pourra obtenir, ainsi, s'il le désire, un compteur à tarif différentiel en cas d'utilisation d'une cuisinière électrique ou d'autres ménagers prévus par la compagnie distributrice.

Installation électrique encastrée, apparente dans les locaux non plafonnés. Canalisations tubes acier, type Nimy ou plastique.

Fils CRVB 1,5 mm<sup>2</sup>, pour un circuit d'éclairage par appartement et de 2,5 mm<sup>2</sup> pour un circuit de prise de courant par appartement.

Tableaux généraux avec « Teco » 3 X 30 A (pour prise 10 A, pour éclairage 6 A), colonnes en tubes 1'' ¼ avec 3 fils de 10 mm<sup>2</sup>.

Plaques d'interrupteur et prises en bakélite ton ivoire Gardy pour les appartements.

Crochets de suspension pour centres.

**Living**s : 2 centres à double allumage et 4 prises de courant

**Halls** : 1 centre, 1 poste, parlophone-ouvre-porte, sonnerie avec ronfleur, 1 prise tél. Etat.

**Cuisines** : 1 centre et 3 prises (avec prise de terre), 1 applique.

**Chambres** : 1 centre et 3 prises.

**Salles de bains** : 1 centre, 1 applique et prise de courant hermétique avec prise de terre.

**W.C.'s et caves** : 1 centre lumineux mural.

**Garages** : 1 centre mural et 1 prise.

**Paliers** : 1 centre pour applique murale sur minuterie d'escalier et plaque avec poussoir.

**Hall d'entrée commun** : 1 centre, 2 appliques murales sur interrupteur (voir plan de détail).

Eclairage pour plaque sonnerie d'entrée.

Dégagements des caves, chaufferie mazout, cave à compteurs : 1 centre pour applique murale.

Chambre machine ascenseur : 1 applique et prise.

Canalisation de 1'' avec fils 3 X 4 mm<sup>2</sup> entre le tableau divisionnaire et la cuisine pour cuisinière électrique.

Colonne commune téléphone Etat entre halls et caves à compteurs (tube vide).

**FORCE MOTRICE** : Un compteur par ascenseur et « Teco » 3 x 30 A, canalisation de 1'' à 3 fils de 6 mm<sup>2</sup> jusqu'à la machinerie de l'ascenseur, avec prise de terre de 7 mm<sup>2</sup>.

Parlophone entre appartement et entrée commune, alimenté par redresseur sur compteur commun, plaque métal blanc avec haut-parleur à l'entrée de l'immeuble, gâche électrique pour ouvre-porte.

**SONNERIES** : Plaque en métal blanc avec boutons poussoirs et porte étiquette à la porte d'entrée de l'immeuble, plaque en bakélite avec bouton poussoir et porte étiquette à la porte d'entrée des appartements, sonnerie avec ronfleur. Aucun appareil d'éclairage, soquets ou lampes ne sont prévus.

### **17° CHAUFFAGE**

Installation de chauffage central général pour l'immeuble, températures garanties par -10° extérieur.

Living : 22°

Salle de bains : 24°

Chambres : 20°

Cuisine : 18°

Radiateurs « DEF » sur consoles, apparents et de surfaces adéquates. Chaudières YGNIS, brûleur et circulateur ainsi que l'équipement électrique. Réservoir de 17.000 litres en tôle soudée. Tuyauteries d'alimentation et de ventilation. Calorifugeage des canalisations dans la chaufferie et dans les caves. Sonde électrique extérieure.

### **18° DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE**

Distribution générale pour l'immeuble par chaudières YGNIS munis d'un brûleur, séparée alimentée au mazout, tuyauteries et accessoires en acier galvanisé.

L'accumulation de l'eau chaude se fera dans un boiler calorifugé à libre circulation.

Compteurs individuels d'eau chaude et froide avec robinets d'arrêt dans chaque appartement.

### **19° PLOMBERIES**

A. Appareils sanitaires de marque IDEAL, STANDARD, ou VITRIBO, en couleur au choix de l'acquéreur.

Baignoire en fonte émaillée, avec soupape, chaîne, trop plein chromé.

Mélangeur simple de bain avec douche à main.

Lavabo sur colonne en porcelaine vitrifiée avec deux robinets, soupape et chaîne.

Etagère en marbrite sur consoles en fonte émaillée, glace avec attaches chromées.

Bidet en porcelaine vitrifiée avec deux robinets, soupape et chaîne.

Lave-mains modèle faïence, petit format, avec soupape et robinet eau froide.

W.C. monobloc avec siège double en bakélite blanc.

Le lave-mains et le W.C. seront en blanc.

Evier de 1,20 m de long en acier inoxydable à deux cuvettes et un égouttoir, mélangeur, chaîne et bouchon.

Robinetterie chromée.

**Aux lavabos, bidets et water** : il est placé des robinets de sûreté, marque Shell en cuivre chromé.

**POUR FLATS** : sont prévus en ton blanc : un tube, un lavabo sur colonne, un W.C. monobloc.

## **B. TUYAUTERIES**

W.C.'s plomb ou fonte sanitaire, chutes 80/86, ventilations 50 P.V.C.

Bains et éviers : décharges cuivre ou plomb 51/53 et 40/42, raccord 10/12 pour robinets, lavabos et bidets.

Plomb 35/41 pour raccords.

Siphons chromés pour lavabos et bidets.

Siphons PEEL ou similaires pour éviers et baignoires.

Souches en fonte aux pieds des descentes.

**EAUX** : fer galvanisé. Colonne  $\frac{3}{4}$ "', raccords  $\frac{1}{2}$ "'.

Vannes et clapets de retenue.

Raccordement des compteurs individuels des appartements au compteur d'entrée en galvanisé en  $\frac{3}{4}$ "'.

**GAZ** : fer étiré noir : colonnes  $\frac{3}{4}$ "', prises pour cuisines  $\frac{3}{4}$ "' et  $\frac{1}{2}$ "' pour cheminée des livings.

Raccords aux compteurs individuels.

## **20° PLAFONNAGES**

Plafonds, hourdis en B.A. : en deux couches de gris et une couche de blanc avec addition de plâtre.

Enduits sur murs : en deux couches de gris et une couche de blanc, dressées à la règle.

Toutes les cloisons seront resserrées au plâtre.

Moulures avec cache-rails en staff de 20 cm de développement pour plafonds de livings et de l'entrée commune.

Cache-rails en staff pour les chambres.

Arêtes en tôle galvanisée pour les angles saillants.

## **21° CARRELAGES**

Revêtements :

Terrasses et balcons : carreaux céramiques ingélifs posés sur un recouvrement asphaltique.

Cuisines, salles de bains et W.C.'s : revêtements muraux en carreaux de faïence de 15/15 d'une hauteur de 12 carreaux au-dessus des plinthes noires et majolique, y compris bords arrondis supérieurs, tons : chamois, blanc, vert, bleu, rose, gris, un porte-savon double avec poignée pour bain, porte-savon simple pour cuisine et porte-rouleau pour W.C.

## 22° CHAPES ET SOUS-PAVEMENT

Pour les locaux non carrelés, il est prévu une chape flottante en béton, Argex lissée au sable du Rhin de 7 cm d'épaisseur environ avec sous-couche en matière isolante phonique (laine de roche).

Pour les locaux carrelés, sous-couche en sable stabilisé.

## 23° RECOUVREMENT DES SOLS

**LIVINGS** : parquet bâtons rompus 10 mm chêne quartier et faux quartier collé sur chape, raclé et mis en cire.

**CHAMBRES ET DEGAGEMENTS** : parquet tapis chêne 9 mm, épaisseur quartier et faux quartier collé sur chape, raclé et mis en cire.

**CUISINES, SALLES DE BAINS, W.C.** : pavements céramique 5/5 unie – tons au choix, première qualité.

**CONGIERGERIE** : le sol de toutes les pièces en dalles de colovinyl 30/30 collées sur chape.

## 24° VITRETRIE

**Façade principale** : vitrage double.

**Façade arrière** : verre demi-double clair.

Double porte du living : cannelée une rayure claire et une rayure mate.

## 25° MENUISERIES

Châssis de fenêtres pour façade principale et façade arrière et porte sas entrée de l'immeuble en aluminium – double frappe et rejets d'eau.

Plinthes en sapin rouge du Nord (S.R.N) 7 cm x  $\frac{3}{4}$  pour livings et chambres.

Portes de garages en métal à panneau basculant avec ressort, sans câble, ni vitrage.

Serrure de sûreté et poignée chromée.

Un meuble mural au-dessus évier de 2 m.

Une armoire sous-évier de 2 m.

Un meuble mural au-dessus évier de 1,20 m pour appartement à 1 chambre ou flat.

Une armoire sous-évier de 1,20 m pour appartement à une chambre ou flat.

Portes intérieures à peindre avec grandes découpes pour livings, pleines pour les autres chambres avec moulure appliquée.

Chambranles et ébrasements en sapin à peindre.

Portes de caves à panneaux à peindre avec jour dans le bas et le haut pour ventilation.

## GRANITO

Coulé au ciment naturel, blanc et noir, pour l'ensemble des escaliers et paliers.

## 27° ASCENSEUR SCHINDLER, OTIS OU SCHLIEREN

De marque réputée. Capacité 4 personnes, portes métalliques à fermeture automatiques, cabine à parois métalliques décorées. Centre avec plafonnier, glace murale, appareillage de sécurité et sonnerie d'alarme.

### **28° CHEMINEES DECORATIVES**

Pour livings : à feu ouvert, suivant choix de l'acquéreur.

Valeur prévue, placement compris : 10.000 francs.

Il n'est pas prévu de cheminée pour les flats et conciergerie.

Le constructeur ne peut garantir, en toutes circonstances, le fonctionnement irréprochable des feux ouverts.

### **29° MARBRERIES**

Pavement hall d'entrée des appartements : marbre Travertin de 50 x 25 posé au mortier de ciment.

Pavement du hall d'entrée de l'immeuble en dalles de marbre Arabescato 30/30 posées au mortier de ciment.

Flats : pavement halls en dalles de 30/30 Arabescato reconstitué.

L'agencement des halls d'entrée figurant sur les plans est mentionné à titre indicatif ; l'exécution définitive est laissée à l'appréciation de l'architecte de l'immeuble.

### **30° QUINCAILLERIE**

En métal éloxé blanc.

Portes palières d'appartements : serrure de sûreté avec trois clefs, face de béquille et bouton de tirage.

Béquilles pour portes intérieures avec entrée de clef.

Clinches simples pour les portes de caves.

Porte à rue : serrure de sûreté Yale ou similaire avec trois clefs par appartement.

Tirant décoratif de porte à rue.

Garde-corps en aluminium pour les terrasses et balcons. Main courante de l'escalier intérieur constituée par une lisse en fer plat et une main courante revêtue de plastique de teinte.

### **32° PEINTURE**

Murs et plafonds des cuisines, salles de bains, W.C., égrenés et deux couches de latex.

Autres plafonds : égrenés et deux couches de latex.

Boiseries extérieures : une couche d'impression, un masticage, deux couches de peinture et une couche d'émail.

Boiseries intérieures : ponçage, masticage, trois couches de couleur.

Radiateurs ainsi que les tuyauteries apparentes, nettoyage et deux couches de couleur spéciale pour radiateurs.

### **FERRONNERIES**

Grattage et deux couches de peinture l'huile.

### **33° TAPISSAGE**

Prévu pour living, chambres, dégagements et halls d'appartements, aux choix de l'acquéreur, à concurrence de 100 francs le rouleau placé, le placement intervenant dans ce prix pour une valeur de 45 francs. La pose sera effectuée avec soin.

**NOTE**

Les indications de la présente description remplacent ou complètent les indications mentionnées sur certains exemplaires des plans. Les matériaux et fournitures énoncés, ci-avant pourront être remplacés par des fournitures similaires de même qualité au cas, où pour des raisons d'approvisionnement ou autre, pouvant retarder l'avancement des travaux, ceux initialement prévus ne seraient pas livrables dans les délais souhaités dans l'intérêt, bien compris, des copropriétaires.

Signé « ne varietur » pour rester annexé à l'acte de base de ce jour.

Ixelles, le 13 octobre 1969.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, deux renvois à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau, le quinze octobre 1969, vol. 6/38, fol. 15, case 15. Reçu : cent cinquante francs (150 -). Le Receveur(se) E. HANSEN.

\*  
\*       \*  
\*

Les statuts originaires de la copropriété de l'immeuble « EPSOM » à Ixelles, Avenue des Courses 16, 16a, 16b et 16c, enregistrés au deuxième bureau de l'enregistrement à Ixelles, 3<sup>ème</sup> Bureau le quinze octobre 1969 sont adaptés à la loi du 2 juin 2010, modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, entrée en vigueur le 1 septembre 2010 et sont repris dans le présent texte coordonné.

Les dispositions de la loi relative à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeuble bâtis étant impératives, les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes, à compter du 1 septembre 2010.

14-05-2013

Enregistré ~~soixante~~ sept rôle(s) ..... sans ..... renvoi(s)  
au 6<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES  
vol ..... 303 ..... fol ..... 18 ..... case ..... 9 .....  
Reçu : vingt ..... cinq ..... euros .....

L'Inspecteur principal,



F. BRONSELAER