

11
Etude
de M^e ANDRÉ SCHEYVEN

NOTAIRE

RUE DU MONITEUR, 8

1000 BRUXELLES

ACTE DE BASE

Résidence "Val de Soignes"

à Uccle

—
Drève des Renards, 2
—

Not. n^o 53.

Détenteur des minutes

de

<i>M^e Henri Scheyven</i>	<i>1869-1894</i>
<i>M^e Auguste Scheyven</i>	<i>1894-1918</i>
<i>M^e Victor Scheyven</i>	<i>1919-1928</i>
<i>M^e Hubert Scheyven</i>	<i>1928-1959</i>

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE.

Les quatorze mai et vingt-huit octobre.

Devant nous, André SCHEYVEN et Paul MULLER VANISTERBEEK,
notaires résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU :

I. — La société anonyme "Immobilière métropolitaine", ayant son siège social à Bruxelles, rue de la Loi, numéros 223—225, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 201.822, constituée sous la dénomination de "Société Anonyme Belge de Constructions, S.A.B.C.", suivant acte reçu par Maître Georges de Ro, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt et un février mil neuf cent quarante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du douze mars suivant, sous le numéro 3.526, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu, suivant acte reçu par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles, le huit août mil neuf cent soixante-neuf, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trente août suivant, sous le numéro 2.339-13.

Ici représentée par :

M. [Nom], directeur de la société, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de la Faisanderie, numéro 16.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés suivant acte en minute du ministère de Maître André Scheyven, notaire soussigné, en date du six mai mil neuf cent septante.

II. — La société anonyme "SOCOL S.A." et en néerlandais "SOCOL N.V.", anciennement dénommée la "Société de Construction et d'Entreprises Générales "SOCOL", société anonyme", dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de la Science, numéro 5, constituée sous la dénomination de "Société Coloniale de Construction" suivant acte reçu par Maître De Leener, notaire à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent onze, publié à l'annexe au Moniteur Belge du onze mai suivant, sous le numéro 3.205, et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu, suivant acte reçu par Maître André Scheyven, notaire soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-neuf, publié à l'annexe au Moniteur Belge du seize janvier suivant, sous le numéro 190-1, ce dernier acte contenant adoption de la dénomination actuelle de la société.

Ici représentée par :

M. [Nom], ingénieur civil des mines, demeurant à Uccle, Drève des Renards, numéro 33.

M. [Nom], ingénieur civil des constructions, demeurant à Watermaël-Boitsfort, avenue de la Tenderie, numéro 51.

Tous deux administrateurs de la dite société, agissant conformément à l'article 32 des statuts.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, nous ont exposé ce qui suit :

Elles sont propriétaires, chacune pour moitié indivise, du bien immeuble suivant :

COMMUNE D'UCCLE

Une grande propriété comprenant villa avec grand jardin d'agrément, deux maisons de commerce, maison d'habitation et remise-garage isolée, sise à front de la Chaussée de Waterloo, numéros 1326, 1334 et 1336, et Drève des Renards, numéro 2, y présentant, d'après titre, des développements de façades respectifs de septante-quatre mètres trente-cinq centimètres et nonante-six mètres nonante centimètres, contenant en superficie, d'après titre, soixante ares douze centiares, et d'après un ancien titre, soixante ares soixante-huit centiares, cadastrée section H, numéros 11/L, 11/m, 11/n, 11/w, 11/k2, et 11/i2, pour une contenance de soixante ares vingt centiares, tenant à la dite chaussée, à Janssens, à Gewelt et à la dite Drève.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :

Le bien prédécrit appartient aux sociétés comparantes, chacune pour moitié indivise, pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée "Immoval", à Bruxelles, suivant acte reçu par Maître André Scheyven et Paul Muller Vanisterbeek, tous deux notaires à Bruxelles, le dix-sept novembre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit novembre suivant, volume 6.568, numéro 10.

La société de personnes à responsabilité limitée "Immoval" en était propriétaire pour l'avoir acquis de : 1) Madame Fernanda M... négoziante, épouse de Monsieur V... négociant, à Uccle ; 2) Monsieur C... sans profession, à Uccle ; 3) M... professeur d'athénée, veuf de Dam... à Uccle ; 4) Monsieur Jean B... ingénieur civil, à Ixelles, et 5) Mademoiselle M... sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Daniel Gérard, notaire à Bruxelles, un des notaires soussignés, à l'intervention de Maîtres Emile Deweerdt, notaire à Bruxelles et Edouard Notéris, notaire à Uccle, le vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept novembre suivant, volume 6.343, numéro 21.

Originellement, le dit bien dépendait de la communauté légale de biens ayant existé suivant contrat de mariage reçu par Maître Gheude, notaire à Bruxelles, le vingt-six août mil huit cent nonante-huit, entre Monsieur... négociant, et son épouse... sans profession, à Bruxelles, savoir : une partie des constructions pour les avoir fait ériger, et le surplus des constructions avec le terrain, pour en avoir fait l'acquisition: a) partie, de Monsieur Jacques Loicq, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles Louis Lots, notaire à Uccle, le neuf janvier mil neuf cent quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf janvier suivant, volume 9.588, numéro 4, et b) partie, de... aux termes d'un acte reçu par Maître François Damen, notaire à Anderlecht, le dix-sept mai mil neuf cent un, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier juin suivant, volume 8.791, numéro 11.

Monsieur Daniel Damen, en son vivant, à Uccle, est décédé intestat à Middelkerke, le cinq juillet mil neuf cent trente-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants issus de son union avec Madame [nom] étant [nom] tous de [nom] et Madame [nom] tous de [nom], ci-après nommée, sous réserve des droits revenant à sa dite épouse survivante, Madame [nom] en vertu de la donation contenue dans le contrat de mariage précité, soit un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit.

[nom] avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, sans avantages de survie, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Lebrun, notaire à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent quarante-deux, est décédée intestat à Bruxelles, le six août mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants retenus de son union avec Monsieur [nom] sous réserve des droits revenant à son époux survivant, soit moitié en usufruit, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Madame Marie Jacqueline [nom] présente, est décédée intestat à Uccle, le vingt-sept novembre mil neuf cent soixante-cinq laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, Monsieur [nom] et ses deux petits-enfants, Monsieur [nom] et Madame [nom], venant par représentation de [nom] tous prénommés.

SERVITUDES

Le titre de propriété dont question ci-dessus contient, en ce qui concerne l'immeuble prédécrit, les stipulations suivantes :

" A ce sujet, il est fait observer que l'acte de vente susmentionné reçu par
" Maîtres Daniel Gérard, notaire à Bruxelles et Paul Muller Vanisterbeek, un
" des notaires soussignés, le vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-huit,
" contient notamment les stipulations suivantes :

"Conditions spéciales.

"A. Reprises de titre de propriété antérieurs.

" L'acte précité du notaire Damen du dix-sept mai mil neuf cent un, rappelle qu'un titre de propriété antérieur (vente publique du notaire Lots à Uccle, du treize avril mil huit cent nonante-six, contenant acquisition dans le chef du ve [nom] lots 8 et 9) stipule ce qui suit, ici textuellement reproduit :

" La haie séparant les lots deux à douze de la [nom]
" [nom] se trouve sur les lots deux à douze et en fait
" partie. Les acquéreurs ne pourront invoquer la destination du père de
" famille; toutefois, les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale des lignes séparatives des lots entre eux pourront rester subsister, mais l'acquéreur du lot voisin pourra exiger, en saison convenable, le

" coupage des branches qui avanceraient sur son bien ; il pourra couper
" lui-même les racines qui avanceraient sur son bien, mais de manière à
" ne pas nuire à la vie des arbres.
" Les arbres qui se trouveraient sur les lignes séparatives des lots entre eux appar-
" tiendront pour moitié aux acquéreurs des lots sur lesquelles lignes séparatives
" ils se trouveraient ; ils devront être arrachés à frais communs par les acquéreurs
" des dits lots, à la première réquisition de l'un d'eux.
" Aux termes de l'acte précité du dix mai mil huit cent quatre-vingt-seize
" il a été stipulé ce qui suit :
" Il est entendu toutefois entre parties que l'acquéreur ne pourra pas exiger
" le coupage des branches ni des racines des arbres actuellement existants
" qui avanceraient sur la parcelle de terre ici vendue.
" Il est, en outre, présentement fait observer : Que la haie existant actuel-
" lement du côté de la propriété de Monsieur Loicq appartient au bien
" présentement vendu, mais ne se trouve pas plantée à la distance légale
" de, cette propriété.
" Que depuis l'acquisition du treize avril mil huit cent quatre-vingt-seize,
" il a été planté sur le bien présentement vendu, différents arbres, arbustes
" et arbrisseaux n'étant pas à la distance légale de la propriété de Monsieur
" Loicq.
" Et que l'acquéreur devra s'entendre directement avec ce dernier à ce
" sujet et se conformera, en outre, à toutes autres prescriptions légales
" concernant ce genre de servitudes.
" Les portes de communication avec les propriétés voisines du bien ven-
" du sont établies à titre de simple tolérance.
" La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations
" des vendeurs au sujet des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles
" soient encore d'application ainsi qu'aux prescriptions légales relatives à
" ce genre de servitudes, le tout sans que les mêmes vendeurs puissent
" être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

" B. Arbres.

" Des arbres à haute tige se trouvant sur la propriété voisine portant le nu-
" méro 1322 Chaussée de Waterloo, ne sont pas situés à la distance régle-
" mentaire de la limite de la propriété présentement vendue.

" C. Tuyauteries — Canalisations.

" Il existe actuellement une tuyauterie d'un trop plein de citerne déversant
" les eaux sur la propriété et provenant du bien voisin numéro 30, Drève
" des Renards, appartenant à Monsieur Gewalt.
" L'acquéreur aura à mettre le propriétaire voisin en demeure d'enlever cette
" tuyauterie placée sans titre ni droit. Les frais éventuels qui pourraient
" résulter de cette mise en demeure seront à supporter par l'acquéreur sans
" recours contre les vendeurs ni intervention de leur part.
" En ce qui concerne les immeubles numéros 1334 et 1336 Chaussée de
" Waterloo et numéro 2, Drève des Renards, il ne peut être précisé si les
" canalisations des eaux pluviales et les conduites des eaux usées sont scin-
" dées par immeuble ou si elles sont communes aux trois immeubles.
" En tout état de cause, ces canalisations des eaux pluviales et les conduites
" des eaux usées pourront continuer à subsister dans leur situation présente,
" à titre de servitude d'un fonds sur l'autre.

" D. Urbanisme - Voiries.

" Il existe un projet d'élargissement de la Drève des Renards portant cette voirie à dix mètres de largeur, avec zone de recul de cinq mètres de profondeur. Le nouveau tracé projeté est figuré au plan ci-annexé.
" Il existe à proximité de la propriété présentement vendue, un projet de tracé d'autoroute devant traverser toute la commune d'Uccle en direction de Drogenbos, Lot et caetera. Le tracé de ce projet a été approuvé par l'Arrêté Royal du vingt-cinq février mil neuf cent cinquante-neuf, classant la voie publique projetée "Ring de Bruxelles" dans la catégorie des autoroutes.
" De façon générale, pour tout ce qui concerne les alignements, trottoirs, égouts, pavages, zone de non bâtisse, constructions et en général, pour toutes autres questions similaires, la société acquéreur devra s'entendre directement avec les autorités compétentes, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

" E. Objets appartenant à des tiers.

" L'agencement garnissant le café-restaurant "Vieux Fort Jaco", Chaussée de Waterloo, numéro 1334, ainsi que le matériel propre à cette exploitation ne sont pas compris dans la vente.
" L'agencement et le rayonnage garnissant le magasin exploité dans l'immeuble 1336, Chaussée de Waterloo, ne sont pas compris dans la vente.
" Ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit, les objets que les occupants des divers biens pourraient justifier leur appartenir ou qui seraient établis ne pas constituer la propriété des vendeurs, la société acquéreuse ayant à se défendre à ce sujet, à ses risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, de quelque chef que ce soit "

" La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la partie vendeuse résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application".

Cet exposé fait, les sociétés comparantes nous ont requis de dresser l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples, dénommé "Val de Soignes" qu'elles se proposent d'ériger à l'emplacement de l'immeuble prédécrit en vue de la vente ou de l'échange des appartements, flats, magasins, locaux professionnels, caves, parkings ou autres locaux privatifs qui le constitueront.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

En conséquence, les sociétés comparantes déclarent opérer la division de l'immeuble en appartements, flats, magasins, locaux professionnels, caves et parkings, conformément aux plans et à la description dont question ci-après.

Cette déclaration emporte la création juridique des dits éléments privatifs, lesquels représenteront autant de biens distincts dont il pourra être disposé indépendamment l'un de l'autre, comportant chacun le bien lui-même qui constituera une propriété privative et exclusive à laquelle est jointe, d'une manière inséparable

à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée, une quotité dans les parties communes et dans le terrain, dont l'importance sera déterminée ci-après.

PLANS

Les plans des constructions à ériger ont été dressés par les soins de l'architecte [redacted], et modifiés et complétés par l'architecte [redacted], dont les bureaux sont établis à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue de Lausanne, numéro 49.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents et les sociétés comparantes déclarent qu'elles ont obtenu de l'administration communale d'Uccle, l'autorisation de bâtir numéro 25.831, à la date du quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf.

Les plans, dont la description suit, demeureront ci-annexés après avoir été paraphés "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes et nous, notaires.

Plan n° 78.

Ce plan représente l'implantation du complexe et le nivellement du terrain.

Il est basé sur le relevé du terrain établi par le géomètre-expert immobilier, [redacted], établi à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Brigade Piron, numéro 106.

On y remarque, outre l'implantation des bâtiments proprement dits, des parties communes, étant entre autres :

1) Le long de la Chaussée de Waterloo, une zone de recul, dont il sera question ci-dessous au plan n° 83.

2) Le long de la Drève des Renards, la zone de recul dont il est question au chapitre "Servitudes" ci-avant.

3) La passerelle partant de la Drève des Renards, surplombant le jardin et donnant accès aux entrées principales du bloc A du complexe. Cette passerelle est strictement réservée aux piétons.

4) Le jardin d'agrément entourant les blocs A et B.

Ce jardin sera aménagé par les sociétés comparantes, il aura un caractère architectural.

La jouissance, la police et l'entretien du jardin font l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

5) La rampe d'accès au parkings : cette rampe doit toujours rester libre à la circulation des véhicules. Aucun véhicule ou objet pouvant entraver cette circulation ne peut y être abandonné.

Plan n° 83.

Ce plan représente entre autres la zone de recul le long de la chaussée de Waterloo.

Cette zone de recul sera aménagée en zone de verdure et de parking à l'usage de la clientèle des magasins établis au rez-de-chaussée du bâtiment. Ce parking comprendra vingt-sept emplacements numérotés de 1 à 27.

L'utilisation de ces emplacements pourra être réservée en exclusivité aux acquéreurs des magasins, aux conditions que les sociétés venderesses détermineront, et à charge de les entretenir.

Cette utilisation ne pourra être que temporaire.

Il est interdit aux occupants du complexe d'y garer leurs voitures.

Cette aire de parking ne sera cependant que provisoire et ne pourra être conservée que pour autant que l'Administration des Ponts et Chaussées ne décide pas de procéder à l'élargissement de la chaussée de Waterloo.

Si un des acquéreurs des magasins désire aménager une terrasse dans la dite zone de recul, il devra en obtenir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale. Cette assemblée délibérera conformément à l'article 37 du règlement de copropriété ci-annexé.

L'autorisation accordée par l'assemblée générale des copropriétaires ne dispense nullement les demandeurs de solliciter les autorisations administratives et de se conformer aux règlements communaux en la matière.

SOUS-SOLS

Plan n° 69.

Ce plan est le dessin du troisième sous-sol — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les dégagements, la rampe d'accès venant du deuxième sous-sol, le dégagement central donnant accès aux garages-parkings et aux réserves, et six locaux-débarras.

b) des parties privatives, étant :

1) vingt garages-parkings numérotés de G. 42 à G. 61.

Chaque garage-parking comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

L'emplacement proprement dit délimité par des marques au sol.

Ou moyennant supplément : le local clôturé par des murs et porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) huit garages-réserves numérotés de GR. 29 à GR. 36.

Chaque garage-réserve comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol (ou, moyennant supplément par des murs et porte) et un local réserve avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Une quotité dans les parties communes parmi lesquelles le terrain.

Cette quotité s'élève à :

Six/dixmillièmes pour les GR. 29, 30, 31, 34, 35 et 36.

Neuf/dixmillièmes pour les GR. 32 et 33.

3) Un local "réserve", dénommé "R.6", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Un local "réserve" dénommé "R.7", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) Un local "réserve" dénommé "R.8", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 68.

Ce plan est le dessin du deuxième sous-sol — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les dégagements, la rampe d'accès venant du premier sous-sol, le dégagement central donnant accès aux garages-parkings et aux réserves, et six locaux-débaras.

b) des parties privatives étant :

1) vingt garages-parkings numérotés de G. 22 à G. 41.

Chaque garage-parking comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit délimité par des marques au sol (ou moyennant supplément, par des murs et porte).

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) huit garages-réserves numérotés de GR. 21 à GR. 28.

Chaque garage-réserve comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques au sol (ou, moyennant supplément, par des murs et porte) et un local réserve avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Une quotité dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Cette quotité s'élève à :

Six/dixmillièmes pour les GR. 21, 22, 23, 26, 27 et 28.

Neuf/dixmillièmes pour les GR. 24 et 25.

3) Un local "réserve" dénommé "R.3", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Un local "réserve" dénommé "R.4", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) Un local "réserve" dénommé "R.5", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 67.

Ce plan est le dessin du premier sous-sol — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : l'entrée par la rampe venant de la Drève des Renards, le dégagement central donnant accès aux garages-parkings, réserves et caves, la rampe menant aux deuxième et troisième sous-sols, les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les dégagements, les locaux vide-poubelles, trois locaux-débaras et la conciergerie, comprenant : dégagement, cuisine, salle de séjour, salle de bains, water-closet et deux chambres.

b) des parties privatives, étant :

1) vingt garages-parkings numérotés de G. 1 à G. 20.

Chaque garage-parking comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

L'emplacement proprement dit délimité par des marques au sol (ou, moyennant supplément, par des murs et porte).

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) vingt-neuf caves numérotées de C. 1 à C. 29.

Plan n° 81.

Ce plan est le dessin du deuxième sous-sol — magasins — correspondant au premier sous-sol bloc A.

On y remarque :

a) des parties communes, étant : le dégagement central donnant accès aux garages, réserves et caves, les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et dégagements, et un local vide-poubelles.

b) des parties privatives, étant :

1) un garage-parking numéroté G. 21, comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

L'emplacement proprement dit délimité par des marques au sol (ou, moyennant supplément, par un mur et une porte).

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) seize garages-réserves numérotés de GR. 1 à GR. 16.

Chaque garage-réserve comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques au sol (ou, moyennant supplément, par des murs et porte) et un local réserve avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quatre/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) Cinquante-six caves numérotées de C. 30 à C. 85.

4) un local "réserve" dénommé "R.1", comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) un local "réserve" dénommé "R.2", comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 61.

Ce plan est le dessin du premier sous-sol — Magasins —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : la passerelle venant de la Drève des Renards et donnant accès aux appartements du bloc B et du bloc A. 1 et 2, le hall d'entrée des appartements du bloc B, les locaux vide-poubelles, l'entrée vers les locaux techniques, la chaufferie, la cabine haute tension et les locaux destinés aux compteurs, l'accès vers les appartements du bloc A.1, les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et dégagements, une salle de réunion avec hall-vestiaire, cuisine et deux water-closet.

b) des parties privées, étant :

les réserves des magasins A, B, C et E.

Ces locaux seront décrits ci-dessous avec les plans numéros 62 et 63.

REMARQUES GENERALES CONCERNANT LES CAVES, RESERVES ET PARKINGS

Caves :

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes. Elles sont destinées à dépendre des appartements. Les actes de vente détermineront l'interdépendance des appartements et caves.

Leur aliénation et leur location ne sont permises qu'entre propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.

Reserves :

Les réserves, à l'exception des "réserves magasins" constituent des éléments privatifs distincts des appartements. Elles ne pourront cependant appartenir qu'à des personnes propriétaires d'éléments dans l'immeuble.

Garages et garages-réserves.

Les garages et garages-réserves constituent également des éléments privatifs distincts des appartements. Ils pourront appartenir tant en propriété qu'en jouissance à des personnes étrangères à l'immeuble.

Les réserves jointes aux garages n'ont pas de quotités distinctes dans les parties communes. Elles forment un tout indivisible avec les garages dont elles dépendent et ne peuvent être vendues séparément, si ce n'est qu'à des personnes propriétaires d'autres éléments privatifs dans l'immeuble, ou louées séparément qu'à des personnes locataires ou propriétaires dans l'immeuble.

La police des parkings fera l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

MAGASINS

Plans n°s 62 et 63.

Ces plans sont le dessin des magasins situés le long de la Chaussée de Waterloo.

Ces magasins occupent trois niveaux :

- le premier sous-sol (plan n° 61)
- le rez-de-chaussée (plan n° 62)
- les mezzanines (plan n° 63)

On y remarque :

a) des parties communes, étant les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les paliers.

b) des parties privatives, étant :

1) Le magasin "A", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : une réserve, avec l'escalier menant au rez-de-chaussée;
- au rez-de-chaussée : le magasin proprement dit avec son entrée Chaussée de Waterloo, l'escalier venant de la réserve et un large escalier avec paliers vers les mezzanines.
- dans les mezzanines : un magasin avec un large escalier avec paliers venant du rez-de-chaussée.

b) En copropriété et indivision forcée :

Mille cent onze/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Le magasin "B", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : une réserve avec entrée par le hall commun des appartements du bloc B.
- au rez-de-chaussée : le magasin avec entrée Chaussée de Waterloo et l'emplacement de l'escalier vers l'étage.
- au mezzanines : un magasin accessible par un escalier.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) Le magasin "C", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : une réserve avec entrée par le hall commun des appartements du bloc B.
- au rez-de-chaussée : le magasin avec entrée Chaussée de Waterloo et l'emplacement de l'escalier vers l'étage.
- aux mezzanines : un magasin accessible par un escalier.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Le magasin "D", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

— au rez-de-chaussée : le magasin avec son entrée Chaussée de Waterloo et l'emplacement de l'escalier vers l'étage.

— aux mezzanines : un magasin accessible par un escalier.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-huit/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) Le magasin "E", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

— au sous-sol : une réserve avec entrée par le hall commun des appartements du bloc B.

— au rez-de-chaussée : le magasin proprement dit avec son entrée, Chaussée de Waterloo.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-deux/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

6) Une aire de bureau, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

— au rez-de-chaussée : l'entrée Chaussée de Waterloo, avec l'escalier.

— au mezzanines : l'aire proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

STIPULATIONS SPECIALES CONCERNANT LES MAGASINS

1. — Un magasin se compose d'un local situé au rez-de-chaussée, d'un local sis au premier étage ou "mezzanines" et d'un local-réserve en sous-sol ; l'ensemble ainsi constitué est indivisible en ce sens qu'en aucun cas ces différents locaux ne peuvent être érigés en propriétés distinctes. La location reste cependant autorisée pour autant que le preneur soit en même temps l'exploitant du magasin jouxtant celui dont l'élément est visé.

Nonobstant cette clause les sociétés comparantes se réservent à leur seul profit la faculté d'opérer une division autre de l'ensemble des magasins avec leurs dépendances (sous-sols et mezzanines) sans cependant pouvoir modifier le total des quotités dans les parties communes attachées à ces magasins.

Si elles font usage de cette faculté, un acte de base complémentaire déterminera le nombre des quotités dans les parties communes attribué à chaque élément privatif créé.

2. — Les locaux privatifs à destination commerciale ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes mœurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue des biens ou qui serait contraire à la moralité. Aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode n'y sera admis ; aucun métier, commerce ou activité occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur ou les émanations ne pourra être exercé dans les locaux commerciaux.

Est autorisé dans un des locaux commerciaux du rez-de-chaussée figurant sous l'appellation de "Magasin-Réserve E" aux plans 61 et 62 annexés à l'acte de base, et exclusivement à cet emplacement, l'installation d'un établissement avec de la restauration ou non ou de la restauration exclusive, le tout approprié au caractère résidentiel de l'immeuble.

L'exploitation de ce débit de boisson ne pourra nuire à la sécurité et la tranquillité des occupants de l'immeuble et s'effectuera conformément à la réglementation communale en la matière, toute exploitation d'un "établissement de nuit" étant exclue.

Il en est de même de l'exploitation de jeux électriques, juke-box, billards, et caetera.

Toutefois, la diffusion d'une musique douce d'ambiance y est autorisée.

3. — En dehors de cet établissement, les magasins ne pourront être affectés qu'à des commerces dits "de standings". Ils devront être aménagés de manière à répondre aux prescriptions sur la matière. Pour la première occupation les sociétés vendeuses décideront de ces commerces.

Ultérieurement, en cas de doute sur l'admissibilité d'un commerce, la décision appartiendra au conseil de gérance qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision devant l'assemblée générale des copropriétaires qui décidera sans recours à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

BLOC A

Plan n° 54.

Ce plan est le dessin du rez-de-chaussée - Bloc A -

On y remarque :

a) des parties communes, étant : la passerelle donnant accès au hall A.2, les escaliers et perrons donnant accès aux halls A. 3 et A. 4, l'accès-hall A. 1, les halls A. 2, A. 3 et A. 4, les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et dégagements, dans le hall commun A, un local poubelle et les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements, des flats et des chambres, savoir :

1) Une aire de bureau ou appartement portant le numéro 001, réservé à l'exercice d'une profession libérale et qui sera aménagé au gré de l'acquéreur, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'aire proprement dite avec accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-deux/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Un flat portant le numéro 002, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une petite cuisine avec placard, une salle de bains avec water-closet et une salle de séjour ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) Un appartement portant le numéro 003, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner, une salle de séjour avec coin de feu - la cuisine et la salle de séjour ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, chambre 1 avec coin de toilette et accès à une terrasse à usage privatif, chambre 2 avec placard, une salle de bains et un water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Un appartement portant le numéro 004, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 avec coin de toilette et accès à une terrasse à usage privatif, et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) Un flat portant le numéro 005, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une petite cuisine avec placard, une salle de bains avec water-closet et une salle de séjour ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

6) Un appartement portant le numéro 006, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 avec coin de toilette et accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

7) Un appartement portant le numéro 007 destiné éventuellement à l'exercice d'une profession libérale, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une salle d'attente, un bureau de direction avec coin de toilette, vestiaire et accès à une terrasse à usage privatif et deux bureaux dont un avec accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

8) Un appartement portant le numéro 008, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner, une salle de séjour, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains, chambre 1, chambre 2, chambre 3 avec placard et une salle de bains. Toutes les pièces à l'exception des salles de bains et de la chambre 2 ont accès à des terrasses à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

9) Une chambre portant le numéro 009, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une salle de douche avec water-closet et la chambre proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Douze/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

10) Une chambre portant le numéro 010, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une salle de douche avec water-closet et la chambre proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Douze/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 55.

Ce plan est le dessin du premier étage — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escaliers avec les escaliers et les halls communs, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements et flats, savoir :

1) Un appartement portant le numéro 104, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains,

chambre 1 avec coin de toilette et accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Un flat portant le numéro 105, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Une entrée par une petite cuisine avec placard, une salle de bains avec water-closet et une salle de séjour ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente et un/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) Un flat portant le numéro 106, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une petite cuisine avec placard, une salle de bains avec water-closet et une salle de séjour ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-six/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Un appartement portant le numéro 107, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 avec coin de toilette et accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

5) Un appartement portant le numéro 108, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains,

chambre 1 avec accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent treize/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

6) Un flat portant le numéro 109, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une petite cuisine avec placard, une salle de bains avec water-closet et une salle de séjour ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-six/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

7) Un appartement portant le numéro 110, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placards, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 avec accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec placard.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent-treize/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

8) Un appartement portant le numéro 111, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 avec placard et accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec coin de toilette.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent douze/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

9) Un appartement portant le numéro 112, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, un hall de nuit avec placard, un water-closet, deux salles de bains, chambre

1 avec accès à la terrasse à usage privatif, chambre 2 et chambre 3 avec placard et accès à la terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 56.

Ce plan est le dessin du deuxième étage — bloc A —

Cet étage est identique au premier étage. Les appartements et flats y portent les numéros 204 à 212.

Plan n° 57.

Ce plan est le dessin du troisième étage — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les halls communs, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements et flats, savoir :

1) Un appartement portant le numéro 301, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une cuisine et une salle de séjour ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit avec placards et dressing-room, un water-closet, une salle de bains, chambre 1 et chambre 2 avec placard et accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent trente-cinq/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Un appartement portant le numéro 302, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, une cuisine, une salle de séjour avec accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet, une salle de bains et une chambre.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-sept/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) Un appartement portant le numéro 303, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une salle de séjour et une cuisine ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit avec placards, un water-closet, une salle de bains, un dressing-room avec placards, chambre 1 et chambre 2 avec placard et accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Les appartements et flats portant les numéros 304 à 312.

Ces appartements et flats sont identiques à ceux du premier étage portant respectivement les numéros 104 à 112.

Plan n° 58.

Ce plan est le dessin du quatrième étage — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les halls communs, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements et flats, savoir :

1) Un appartement portant le numéro 401, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une cuisine et une salle de séjour ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit avec placards, un water-closet, une salle de bains, un dressing-room avec placards, chambre 1 et chambre 2 avec accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent-trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Un appartement portant le numéro 402 :

Cet appartement est identique à l'appartement portant le numéro 302.

3) Un appartement portant le numéro 403, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une salle de séjour et une cuisine ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bains, un dressing-room avec placard, chambre 1 et chambre 2 avec placard et accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent trois/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) Les appartements et flats portant les numéros 404 à 412.

Ces appartements et flats sont identiques à ceux du premier étage portant respectivement les numéros 104 à 112.

Plan n° 59.

Ce plan est le dessin du cinquième étage — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les halls communs, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements et flats, savoir :

1) Les appartements et flats portant les numéros 501 à 510.

Ces appartements et flats sont identiques à ceux du quatrième étage portant respectivement les numéros 401 à 410.

2) Une partie de l'appartement duplex décrit ci-dessous au plan numéro 60.

Plan n° 60.

Ce plan est le dessin du sixième étage — bloc A —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : les trémies des ascenseurs, les cages d'escalier avec les escaliers et les halls communs, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant des appartements et flats, savoir :

1) Les appartements et flats portant les numéros 601 à 610.

Ces appartements et flats sont identiques à ceux du quatrième étage portant respectivement les numéros 401 à 410.

2) Une partie de l'appartement duplex dont question ci-dessus.

Cet appartement "duplex" comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Au niveau du cinquième étage : un hall de jour avec escalier, un vestiaire avec lave-mains et water-closet, un dégagement avec placard, une salle de bains, une chambre de bonne, une cuisine, une salle à manger et un living avec coin de feu ; la cuisine, la salle à manger et le living donnent tous trois accès à une terrasse à usage privatif.

Au niveau du sixième étage : le hall de nuit avec escalier, chambre 1 avec vestiaire et salle de bains, chambre 2 avec vestiaire et placards et salle de bains, la lingerie, chambre 3 avec salle de bains, chambre 4 avec salle de bains et chambre 5 avec salle de bains, un water-closet ; toutes les chambres ont accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingts/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

BLOC B.

Plan n° 64.

Ce plan est le dessin du deuxième étage — bloc B —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : la trémie de l'ascenseur, la cage d'escalier avec l'escalier et le hall commun, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant quatre appartements :

1) L'appartement portant le numéro 21, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet de jour avec lave-mains, un water-closet de nuit, un hall de nuit, une salle de bains, chambre 1 avec accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec coin de toilette.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-six/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) L'appartement portant le numéro 22, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, un office avec placard, une cuisine ayant accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit, un dressing-room, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains et une chambre ayant accès à une terrasse à usage privatif.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-quatre/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

3) L'appartement portant le numéro 23, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine et une salle de séjour ayant toutes deux accès à une terrasse à usage privatif, un sas avec placard, une salle de bains et une chambre.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante et un/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

4) L'appartement portant le numéro 24, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placards, un water-closet avec lave-mains, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit, chambre 1 avec coin-douche, chambre 2 avec accès à une terrasse à usage privatif, un water-closet et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-huit/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Plan n° 65.

Ce plan est le dessin du troisième étage — bloc B —

On y remarque :

a) des parties communes, étant : la trémie de l'ascenseur, la cage d'escalier avec l'escalier et le hall commun, les terrasses à usage privatif.

b) des parties privatives, étant quatre appartements.

1) L'appartement portant le numéro 31, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un water-closet de jour avec lave-mains, un office avec placard, une cuisine avec coin à déjeuner et accès à une terrasse à usage privatif, une salle de séjour avec coin de feu et accès à une terrasse à usage privatif, un hall de nuit, un water-closet de nuit, une salle de bains, chambre 1 avec accès à une terrasse à usage privatif et chambre 2 avec coin de toilette.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent dix-neuf/dixmillièmes dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Les appartements portant les numéros 32, 33 et 34.

Ces appartements sont identiques à ceux portant respectivement les numéros 22, 23 et 24.

Plan n° 66.

Ce plan est le dessin du quatrième étage — bloc B —

Cet étage est identique au troisième étage du même bloc.

Les appartements y portent les numéros 41 à 44.

Plans n°s 71 et 72.

Ces plans représentent respectivement les coupes transversales — bloc B — et longitudinales — bloc A —

Plan n° 75:

Ce plan est le dessin de la toiture — bloc B —

La toiture est partie commune. L'accès y est interdit sauf pour l'entretien et la réparation des parties communes qui s'y trouvent ou qui y débouchent.

Plan n°s 76, 77, 79 et 80.

Ces plans représentent respectivement :

- La façade Chaussée de Waterloo ;
- La façade latérale — bloc A —
- La façade arrière — bloc B et magasins —
- La façade Drève des Renards.

MODIFICATIONS DES PLANS

Les comparantes se réservent le droit d'apporter aux plans ci-annexé et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elles jugeront utiles, notamment de réunir deux ou plusieurs appartements ou studios, d'agrandir ou de réduire un appartement ou autre local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, modifier en conséquence les quotités dans les parties communes afférentes à, ces parties privatives, d'incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversement, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins.

Elles pourront aussi réunir des appartements se trouvant à niveau différent, mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un appartement duplex, formé de ces deux appartements réunis par un ou plusieurs escaliers privés intérieurs.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le montant total des quotités des parties communes générales et spéciales affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications. La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera par le maître de l'ouvrage qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais il l'effectuera souverainement.

Les acquéreurs donneront d'office par le fait même de leur acquisition, aux comparantes, mandat limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées, dont question ci-dessus, et plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives à eux vendues.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'édifice. En outre, au cas où la solidité ou la structure de l'immeuble l'exigerait, le constructeur pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendus ou non.

Les sociétés comparantes se réservent expressément le droit d'aménager dans chaque appartement un espace accessible des parties communes, en vue d'y installer les compteurs de l'eau, du gaz ou de l'électricité.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est ainsi notamment :

- Des vues qui pourraient exister d'un local sur un autre ;
- Des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres ;
- Du passage des canalisations et conduites de toute nature ;
- Des gaines et aéra ;
- 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 de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

CAHIER DES CHARGES

Les sociétés comparantes ont fait établir un relevé descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble. Ce relevé comprend des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans.

Ce cahier des charges sera déposé au rang de nos minutes, pour en être délivré expédition ou copie à qui il appartiendra.

VENTE DES BIENS PRIVATIFS

Le transfert des biens privatifs dans l'immeuble au profit des amateurs se

réalisera par une vente pure et simple ayant pour objet l'élément privatif entièrement parachevé ou "clé sur porte".

Ces ventes seront imposables au droit de mutation à concurrence de la valeur du terrain et de la partie comprise dans la vente, des constructions déjà incorporées au sol au moment de la signature du compromis et le solde sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise, ou la taxe sur la valeur ajoutée ou toute autre taxe qui la remplacerait, au fur et à mesure de l'établissement des factures.

L'entreprise ou la construction sera exécutée par les sociétés comparantes, qui auront la faculté d'orienter elles-mêmes les travaux ou de les faire exécuter par des sous-traitants de leur choix et aux conditions qu'elles jugeront convenables.

CONDITIONS DE VENTE

1.— Les ventes auront lieu sous les conditions suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

2.— Les différents appartements et autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées aux présentes sous réserve des modifications y apportées éventuellement. Sont seuls contractuels les documents signés et annexés au compromis et qui devront être, le cas échéant, déterminés dans l'acte de vente.

3.— Les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux, par le seul fait de la vente.

4.— Les acquéreurs ne pourront entrer en possession et jouissance de l'appartement ou autre local acheté par eux, avant d'avoir soldé le prix de leur acquisition.

5.— Les ventes seront faites sans garantie de la contenance indiquée des terrains, la différence en plus ou en moins fût-elle supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre les comparants.

Ceux-ci se dégagent de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

6.— Les acquéreurs pourront, soit par eux-mêmes, soit par le truchement de leur architecte, suivre l'exécution des travaux, exercer un contrôle permanent et formuler toutes observations qu'ils jugeraient utiles de présenter.

Celles-ci devront être faites par écrit dans les huit jours de la survenance des faits.

7.— Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre les comparants.

PRIX

a) Indexation du prix.

Sous réserve de ce qui suit le prix de vente est déterminé dans le compromis de vente intervenu entre les sociétés venderesses et l'acquéreur, et ce, à la date de la signature de ce compromis.

Ce prix devra être payé par l'acquéreur suivant l'échelle de paiement reprise ci-dessous, et basé sur l'état d'avancement des travaux du bien vendu.

Le prix des constructions (P), est établi en tenant compte du taux des salaires, charges sociales et assurances (S), ainsi que du prix officiel des transports et des matériaux (I) en vigueur à la date de la signature du compromis. Toute modification officielle de ces taux (s et i), survenus après cette date, entraînera une réadaptation du prix (p) sur base de la formule du Ministère des Travaux Publics, à savoir :

$$p = P \left(0,50 \times \frac{s}{S} + 0,30 \times \frac{i}{I} + 0,20 \right)$$

Le supplément éventuel à payer par l'acquéreur du chef des augmentations précitées sera calculé sur le prix de la construction seule, compte tenu de l'échelle de paiement et de l'état d'avancement au moment où se produit l'événement justifiant le supplément, quel que soit l'état des paiements réellement effectués. Si, à ce moment là, l'acquéreur était en retard de paiement, le pourcentage de hausse serait appliqué sur la totalité du montant encore dû.

La société venderesse n'est pas tenue de réclamer ces majorations chaque fois que se produit une des hausses prévues ci-dessus.

Le fait de ne pas réclamer immédiatement ne peut être interprété comme une renonciation de la société venderesse à son droit d'en exiger le paiement.

Le règlement des factures portant sur ces éventuelles majorations est soumis aux dispositions ci-après sub b.

b) Paiement du prix.

Tous les paiements devront être effectués rigoureusement aux termes stipulés ; en cas de retard, l'intérêt sera dû dès l'échéance au taux d'un pour cent par mois commencé, et les sociétés venderesses pourront faire suspendre les travaux concernant l'acquéreur.

Les demandes de paiement seront adressées par les sociétés venderesses au moins huit jours avant la date de leur exigibilité.

L'acquéreur ne peut, sous aucun prétexte ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse apparaître, retarder un paiement échu, mais il lui sera loisible s'il le

juge bon, de réserver ses droits éventuels.

Ces obligations sont solidaires et indivisibles tant à l'égard des parties contractantes que de leurs ayants cause et ayants droit, à quelque titre que ce soit.

En cas d'acquisition d'un seul et même bien par plusieurs acquéreurs, la solidarité et l'indivisibilité joueraient entre eux.

L'acquéreur ne pourra jusqu'au paiement intégral céder ses droits et obligations sans l'autorisation des sociétés venderesses.

A défaut d'agrément de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie du solde du prix de vente et de tous suppléments éventuels, dus en vertu du présent acte de base, le bien vendu et tout ce qui viendra s'y incorporer par voie d'accession, pourra être grevé hypothécairement au profit des sociétés venderesses.

Celles-ci pourront, dès lors,, prendre inscription aux frais de l'acquéreur, dès qu'elles l'estimeront utile, pour tout ou partie des sommes dues en vertu de la vente, tout comme elles pourront à cet effet ne point dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscriptions d'office.

Si l'acquéreur désirait hypothéquer son bien en vue d'en régler le prix, il le pourrait moyennant accord des sociétés venderesses — maître de l'ouvrage — et délégation au profit de ces dernières des fonds à provenir de l'emprunt.

Il est en outre expressément stipulé qu'au cas où, pour quelque raison que ce soit, le bailleur de fonds devait refuser aux venderesses le paiement des tranches fixées aux époques déterminées, l'acquéreur se verrait personnellement obligé, du simple fait de ce refus, d'acquitter cette ou ces tranches de paiement.

ECHELLE DE PAIEMENT

Le prix de vent esera payable d'après l'échelle suivante :

- 1) à la signature du compromis un acompte en rapport avec l'importance du bien acquis ;
- 2) à la signature de l'acte authentique :
 - a) la totalité du prix du terrain ;
 - b) et en outre, les tranches des travaux de construction ci-après, échues à la signature de l'acte.

Le prix de la construction est payable en fonction de l'avancement des travaux du bloc A comme suit :

- dix pour cent à l'ouverture du chantier ;
- dix pour cent au début de la pose de la dalle du rez-de-chaussée ;
- dix pour cent au début de la pose de la dalle du deuxième étage ;
- dix pour cent au début de la pose de la dalle du quatrième étage ;
- dix pour cent au début de la pose de la dalle du dernier étage ;
- dix pour cent au début de la pose des châssis ;
- dix pour cent au début des plafonnages ;
- dix pour cent à la pose des raidateurs ;
- dix pour cent au début de la pose des revêtements de sol ;
- dix pour cent à la réception de l'élément privatif.

PLANS — EXECUTION

Les contenances et dimensions indiquées aux plans sont approximatives, et ne donneront lieu à décompte pour excédent ou moindre mesure que si la différence dépasse un/vingtième.

Les plans et cahier des charges pourront, en cours d'exécution, subir des changements jugés nécessaires ou utiles par l'architecte pour tous motifs esthétiques, techniques ou économiques.

Les changements aux parties privatives demandés par l'acquéreur, et approuvés par l'architecte, feront l'objet d'un décompte arbitré par ce dernier, accepté et payé avant l'exécution des travaux.

LIVRAISON — AGREATION

L'acquéreur sera invité par lettre recommandée, à assister à la réception de l'appartement qui sera constatée par un procès-verbal dressé par les sociétés vendeuses notifié à l'acquéreur et présumé accepté sauf observations écrites dans la huitaine.

Toute prise de possession ou acceptation des clefs vaut agréation, sauf ce qui sera indiqué au procès-verbal de réception. En cas de vices cachés, l'acquéreur devra les dénoncer en justice dans les trois mois de leur découverte, et les sociétés vendeuses seront tenues sans autre indemnité, au coût de la main-d'oeuvre et des matériaux à remplacer. Vu leurs aléas, aucune détérioration des installations et canalisations de gaz, électricité, radio-télévision, eaux, égouts ou chauffage central, ne pourra être considérée comme vice caché après la réception ou la prise de possession.

L'exécution au bien vendu de travaux, si minimes soient-ils, par l'acquéreur

lui-même ou tout tiers autre que celui désigné par les sociétés venderesses — maître de l'ouvrage, ou leur entrepreneur, sans accord préalable écrit des sociétés venderesses, vaut également agrégation du bien sans réserve.

Les sociétés comparantes pourront s'opposer à toutes prises de possession de l'appartement, tant que l'acquéreur n'aura pas entièrement réglé son prix ni satisfait à toutes ses obligations.

DELAI DE LIVRAISON

Le délai de livraison des biens vendus sera déterminé dans les actes de vente.

Ce délai sera prolongé du nombre de jours ouvrables pendant lesquels l'entrepreneur n'aura pu continuer la construction par suite de cas fortuits ou de force majeure parmi lesquels, conventionnellement, la guerre, le lock-out, la grève, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, les tempêtes, inondations et leurs conséquences, les pénuries de main-d'oeuvre, les difficultés d'approvisionnement de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés ou tous autres événements indépendants de la volonté des constructeurs, entravant, ralentissant ou arrêtant la construction.

En cas de retard de plus de trente jour ouvrable dans les livraisons affectant les parties privatives et après mise en demeure aux sociétés venderesses — maître de l'ouvrage par l'acquéreur, celui-ci aura droit, à partir du trente et unième jour, à une indemnité égale à un intérêt de sept francs vingt centimes pour cent l'an, sur le montant des sommes effectivement versées par lui aux sociétés venderesses — maître de l'ouvrage sur le prix de vente de la construction, et ce, à l'exclusion de toutes autres indemnités ou dommages de quelque chef que ce soit.

GESTION DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur s'engage à se soumettre à toutes décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date de sa prise de possession effective, telles qu'actées au registre des procès-verbaux, et à supporter sa quote-part des frais communs déjà exposés dans l'intérêt des futurs propriétaires, comme le chauffage, les assurances, la conciergerie, son matériel et les approvisionnements.

COMPETENCE

Les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour tous litiges entre parties, les deux parties élisant à cette fin, domicile en l'Etude du notaire.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les sociétés comparantes se réservent expressément le droit de négocier pour leur compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif dans l'immeuble avec la Commune d'Uccle ou la Régie de l'Electricité les conditions d'établissement dans le local prévu à cette fin, d'une cabine de transformation du courant électrique et de signer tout acte nécessaire à cet effet, notamment un bail emphytéotique, aux conditions d'usage.

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, les futurs propriétaires seront considérés avoir donné aux sociétés comparantes mandat définitif et irrévocable d'agir en leur nom aux fins susmentionnées.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Les sociétés comparantes ont fait établir un règlement de copropriété destiné à fixer le statut immobilier de l'immeuble dont elles ont opéré la division en parties privatives.

Ce règlement de copropriété demeurera ci-annexé après avoir été paraphé "ne varietur" par les sociétés comparantes et nous, notaires.

Ce règlement de copropriété qui oblige les sociétés comparantes, propriétaires des éléments composant l'immeuble, oblige également leurs successeurs et ayants droit à tous titres.

Il sera transcrit avec le présent acte de manière à le rendre opposable aux tiers.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

MANDAT

Et d'un même contenu, l'acte de mandat de M. J. Cayot, prénommé, agissant en sa qualité de mandataire de la société anonyme Immobilière métropolitaine, en vertu de l'acte prérappelé de notre ministère du six mai mil neuf cent septante, déclare se substituer dans les dits pouvoirs entendant toutefois rester mandataire lui-même et pouvoir agir encore :

..... s, demeurant à Uccle,

Drève des Renards, numéro 33.

- 2) _____, ingénieur civil des constructions, demeurant à _____.
- 3) _____, fondé de pouvoirs, demeurant à Uccle,
- 4) _____
Kortrijksesteenweg, numéro 195.
- 5) _____ (Genval),

Pouvant agir soit conjointement, soit séparément.

Et la société anonyme "SOCOL S.A." déclare donner mandat à :

- 1) Monsieur Philippe de _____, prénommé ;
- 2) Mo _____ ;
- 3) Monsie _____ ;
- 4) Mo _____
- 5) Mon _____
- 6) M' _____ tous prénommés.

Pouvant agir soit conjointement, soit séparément.

A l'effet de pour elles et en leur nom :

Vendre moyennant le prix et aux personnes, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, tout élément privatif avec ses accessoires dans l'immeuble à appartements multiples objet du présent acte de base, ainsi que les quotités dans les parties communes et notamment le terrain, qui y sont rattachées.

En conséquence, établir l'origine de propriété des biens à vendre, fixer les époques d'entrée en jouissance, recevoir le prix de vente en principal et accessoires, soit au comptant, soit aux termes convenus, soit à tout autre moment, en donner quittance, imposer toutes charges aux acquéreurs, faire toutes réserves.

Consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou d'hypothèque conventionnelle, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

Aux effet ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, les représentants des sociétés comparantes ont signé avec nous, notaires, la minute restant à Maître Scheyven.

(Suivent les signatures).

Enregistré le 15 mai 1970 à Bruxelles, premier bureau de l'enregistrement, volume 47, folio 23, case 10, vingt-deux rôles, six renvois.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur (signature)

• • •

REGLEMENT DE COPROPRIETE RELATIF A UN IMMEUBLE A
APPARTEMENTS MULTIPLES SIS A UCCLE, A L'ANGLE DE LA
CHAUSSEE DE WATERLOO ET DE LA DREVE DES RENARDS,
DENOMME «VAL DE SOIGNES»

Chapitre I — STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 1 : DEFINITION DU STATUT REEL.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble sis à Uccle, à l'angle de la Chaussée de Waterloo et de la Drève des Renards.

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

Article 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont points soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3 : REGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Chapitre II — CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES

Article 4 : ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

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

Article 5 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les propriétés sont dénommées : appartement, bureau, flat, magasin, établissement, réserve, garage-parking et garage-réserve.

SECTION II : PARTIES COMMUNES.

Article 6 :

Les parties communes sont divisées en dixmillièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions des superficies ou valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans la chose commune.

Article 7 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble comportent :

Le sol, les fondations; l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, at caetera), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture ; les appuis des balcons et fenêtres ; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives ; en ce qui concerne les terrasses à usage

privatif, la chape isolante faisant partie du gros-oeuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège ; les trottoirs, grilles et soubassements ; toutes les couvertures, toitures et terrasses communes ; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs ; le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires ; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs ; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aéras, en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif.

Les entrées avec leurs portes, les halls, les escaliers, les passerelles, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier y compris la face extérieur des portes d'entrée des appartements ; les ascenseurs et leur machinerie, les minuteriers, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, l'aire de manoeuvre du parking et des garages, les locaux destinés aux vide-poubelles et au matériel de nettoyage ; le local pour la cabine du transformateur du courant électrique ; les locaux destinés aux compteurs, au combustible, à la chaufferie, aux boilers et vase d'expansion, les brûleurs et réservoirs à mazout ainsi que tous accessoires et tuyauteries communes de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes ; tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, l'ouvre-porte automatique, le parlophone, le dispositif de téléphonie intérieure et ses accessoires, la conciergerie et la salle de réunion avec son hall-vestiaire et la cuisine.

En général, et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8 : REPARTITION DES CHOSES COMMUNES.

Les dixmillièmes dans les choses communes sont répartis comme suit :

<u>LOCAUX PRIVATIFS</u>	<u>Par unité</u>	<u>QUOTITES</u>	
		<u>Nombre</u>	<u>Total</u>
Garages-parkings	3	61	183
Garages-réserves 1 à 16	4	16	64
17 à 19, 21 à 23, 26 à 31 et 34 à 36	6	15	90
20 - 24 - 25 - 32 - 33	9	5	45
Réserves : 1 à 4, 6, 7, 9, 10	5	8	40
5, 8	8	2	16
Magasins : A	1.111	1	1.111
B	257	1	257
C	188	1	188
D	158	1	158
E	152	1	152

Professions libérales	193	1	193
Appartements et flats			
Bloc A : 001	62	1	62
002 - 005	39	2	78
003 - 004 - 006	99	3	297
007	97	1	97
008	163	1	163
009 - 010	12	2	24
104 - 107 - 204 - 207 - 304 - 307 -			
404 - 407 - 504 - 507 - 604 - 607 . . .	97	12	1.164
105 - 205 - 305 - 405 - 505 - 605 . . .	31	6	186
106 - 109 - 206 - 209 - 306 - 309 -			
406 - 409 - 506 - 509 - 606 - 609 . . .	36	12	432
108 - 110 - 208 - 210 - 308 - 310 -			
408 - 410 - 508 - 510 - 608 - 610 . . .	113	12	1.356
111 - 211 - 311 - 411	112	4	448
112 - 212 - 312 - 412	157	4	628
Duplex	380	1	380
301	135	1	135
401 - 501 - 601 - 403 - 503 - 603 . . .	103	6	618
302 - 402 - 502 - 602	47	4	188
303	104	1	104
Bloc B : 21	146	1	146
31 - 41	119	2	238
22 - 32 - 42	74	3	222
23 - 33 - 43	51	3	153
24 - 34 - 44	128	3	384
			10.000

SECTION III : PARTIES PRIVATIVES.

Article 9 : ENUMERATION

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos,

évier, water-closets, salle de bains et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et caetera).

Sont également parties privatives le revêtement (carrelages, et caetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses à usage exclusif d'un appartement ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

Chapitre III — DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSSES PRIVATIVES ET AUX CHOSSES COMMUNES

SECTION 1 : CHOSSES PRIVATIVES.

Article 10 : PRINCIPE.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article 11 : MORCELLEMENT.

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

Les caves, dépendances des lots, peuvent être cédées librement entre copropriétaires ; il en est de même des réserves.

Article 12 : COMMUNICATION AVEC PROPRIETE CONTIGUE.

Sous sa seule responsabilité, de sorte qu'il ne pourrait en résulter de charges supplémentaires pour les autres copropriétaires, un propriétaire peut également, mais seulement avec l'approbation de l'assemblée générale et aux conditions décidées par elle, établir une communication entre son appartement et sa propriété contigüe étrangère à l'immeuble divisé.

Article 13 : ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE.

1. — Il est interdit aux propriétaires des appartements, flats et bureaux de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des volets et persiennes, des vitres en façade antérieure, des portes palières donnant accès aux appartements par les corridors et paliers communs.

2. — Il est interdit aux propriétaires de modifier ou de supprimer les radiateurs alimentés par le calorifère commun.

3. — Les travaux d'entretien des éléments dont question au 1. se font suivant les dispositions de l'article 17.

4. — Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des occupants doivent être des modèles et dimensions admis par l'assemblée générale.

Article 14 : TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

1. — Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

2. — Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres appartements ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article 17.

SECTION 2 : CHOSES COMMUNES.

Article 15 : PRINCIPE.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose

commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossement de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les voitures d'enfants et les vélos seront obligatoirement entreposés dans les locaux à désigner par le gérant.

Les propriétaires doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible par la pose d'un minimum de tapis sur le revêtement de sol et des tentures dans les pièces de séjour, tels que living et chambres à coucher. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements des volets, de laisser tomber à des heures tardives dans le vide-poubelles des objets susceptibles de provoquer du bruit.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article 16 : MODIFICATIONS A LA CHOSE COMMUNE.

Par dérogation à l'article 15, sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article 14, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

Article 17 : TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION.

1. — L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 13, paragraphe 1, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du gérant.

2. — Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en trois catégories :

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

3. — Réparations urgentes :

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

4. -- Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil de gérance, constitué par le président et deux assesseurs qui sera juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix; sauf la réserve formulée au paragraphe 3 de l'article 37.

5. — Réparations ou travaux non indispensables.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des voix et ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarters des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous.

6. — L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale, après avis du gérant et du conseil de gérance. Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au gérant, après accord avec le conseil de gérance, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

7. — Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Article 18 : DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES.

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

Article 19 : RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES.

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir à la justice en vue, soit de contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition que le copropriétaire lésé en a faite au gérant, par lettre recommandée à la poste.

Chapitre IV — CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SECTION I : CHARGES.

Article 20 : ENUMERATION DES CHARGES.

Les charges communes sont, de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

Article 21 : REPARTITION DES CHARGES DE L'INDIVISION.

Sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 60 et 61, les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété établies à l'article 8.

Article 22 : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'empêche pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Article 23 : INDIVISION — USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement.

Article 24 : MUTATION DE BIENS.

1. — En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient de cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire, rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. — En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article 2E : RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS COMMUNS.

1. — A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. — Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;
- b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;
- c) A toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait

défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant ;

d) A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

Article 26 : LOCATION.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

SECTION II : ASSURANCES.

Article 27 : RISQUES.

1. — L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes est souscrite en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale qu'aux choses privatives.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

2. — Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs appartements.

3. — La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des

appartements est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

4. — Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants, ont la faculté de contracter assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

5. — Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause. Il en sera notamment ainsi pour les propriétaires des magasins, si le commerce exercé exige une assurance spéciale.

Article 28 : SOUSCRIPTION DES POLICES — SINISTRES.

1. — Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

2. — Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

3. — Le gérant encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

4. — Les premières polices d'assurances ont été souscrites par l'Immobilière métropolitaine ; elles doivent être reprises par l'ensemble des copropriétaires, pour le temps restant à courir.

SECTION III : RECETTES COMMUNES.

Article 29 : PRINCIPE.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

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

Chapitre V — DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 30 : DESTRUCTION ACCIDENTELLE.

1. — En cas de destruction accidentelle de l'édifice, l'assemblée générale plénière, délibérant dans les conditions prévues à l'article 38, peut décider que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives et les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction sont licités publiquement dans une même séance de vente.

2. — En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article 38.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstruction.

3. — En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision générale.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans le dit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Article 31 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE.

FIN DE L'INDIVISION.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, par toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière

d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant par l'article 30, seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Chapitre VI — ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

Article 32 : ASSEMBLEE GENERALE — POUVOIRS.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Ses décisions régulièrement prises, lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Article 33 : ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année le premier mardi du mois de février à dix-huit heures ou le premier jour ouvrable suivant si ce jour est un jour férié.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du gérant.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les convocations sont envoyées par voie recommandée si l'ordre du jour renferme un point devant être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, les questions relatives aux concierges.

Article 34 : ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES.

En dehors de l'assemblée générale statutaire des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de copropriétaires possédant ensemble un/tiers de l'indivision.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance par lettre recommandée. Elles contiennent l'ordre du jour.

Une première assemblée générale extraordinaire sera convoquée par l'Immobilière métropolitaine, et à sa seule initiative, elle élira son bureau comme dit à l'article 35.

Article 35 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

1. — L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'appartements et des personnes ayant sur un appartement ou bien privatif un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

2. — La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

3. — L'assemblée élit dans son sein un président, deux assesseurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour un terme de trois ans au minimum.

Article 36 : VOIX.

1. — Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de

ses quotes-parts de copropriété dans les parties communes.

2. — Les copropriétaires indivis d'un appartement ou bien privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire volant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un appartement ou bien privatif ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un appartement est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Article 37 : QUORUM — MAJORITE.

1. — Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

2. — Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

3. — Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

4. — L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Article 38 : POUVOIRS EXTRAORDINAIRES.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'en apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisés ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle, sans toutefois modifier la destination des parties privatives sauf accord des propriétaires intéressés.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article 37, étant, en outre, exigés un quorum des deux/tiers et une majorité des quatre/cinquièmes.

Article 39 : MANDATS.

Les concierges et les membres de leurs familles, de même que le gérant non copropriétaire, ne peuvent être mandataires d'un copropriétaire.

L'assemblée générale peut imposer des formules de procuration.

Article 40 : PROCES-VERBAUX.

Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

Article 41 : CONSULTATION DES ARCHIVES.

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, et à en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, et en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

• • •

Chapitre VII – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42 : PORTEE – MODIFICATIONS.

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

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

En cas d'aliénation ou de location d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue 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 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 : CONSEIL DE GERANCE – GERANT.

Article 43 : CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le Président et les assesseurs pourront déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvu d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires.

Le gérant de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables et peut donner ordre au gérant de congédier les concierges.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du Président à la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 44 : NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et, éventuellement, de sa révocation.

Elle pourra choisir le gérant parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 45 : ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central et de tout autre appareillage commun.

Il s'occupera des achats de combustibles et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage, selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Il sera souscrit, de même, un contrat d'entretien des brûleurs au mazout.

Le gérant surveille le ou les concierges, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes, en se conformant au prescrit de l'article 17 du présent règlement de copropriété.

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.

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon les dispositions et une méthode, qui seront approuvées par le conseil de gérance, qui en a la surveillance.

Article 46 : MANDAT DU GERANT.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour

l'administration de l'immeuble en général.

Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

Le gérant représente donc, vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 47 : COMPTABILITE.

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

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Il déterminera en fonction de ces données et des coefficients de copropriété, la quote-part provisionnelle dans les charges du nouveau trimestre que chaque copropriétaire aura à payer au gérant dans les huit jours.

Les comptes du gérant seront clôturés en fin d'année comptable qui coïncidera avec la fin de chaque saison annuelle de chauffage.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement, chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du gérant.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Cette assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants, au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts, il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le gérant au copropriétaire défaillant pourront donner lieu d'office à une majoration de sept pour cent sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages-intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide ce qu'il y a lieu de faire.

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

Article 48 : ARBITRAGE DES LITIGES.

Le gérant est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaire et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible. Si le litige persiste il sera ensuite porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

SECTION II : CONCIERGE.

Article 49 :

Sur présentation éventuelle du gérant, un concierge homme ou femme sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

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

et aux frais de la communauté. Sa consommation de gaz lui sera remboursée.

Il sera engagé au mois ou conformément à toute disposition légale en la matière et pourra être congédié par le gérant, après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 50 :

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 propreté les communs, le jardin, les trottoirs et les accès et passerelles ;
- 2) évacuer les ordures ménagères ;
- 3) recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition, des boîtes spéciales sont disposées à cet effet.

Le concierge n'est pas tenu, toutefois, d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. De même, il est formellement interdit au concierge, d'accepter en dépôt, même provisoire, pour les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets, et caetera, nécessitant une décharge préalable quelconque de sa part.

Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.

En cas de manquement du concierge à cette interdiction il serait personnellement et exclusivement responsable des conséquences susceptibles d'en résulter. Dans le même ordre d'idées, les copropriétaires et le gérant déclinent toute responsabilité au cas où le concierge accepterait en dépôt, des clés appartenant à des propriétaires, locataires et/ou occupants. Il agirait, dans ce cas, à titre strictement personnel et privé, en dehors de toute intervention des copropriétaires ou du gérant, à quelque titre que ce soit ;

- 4) fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée ;
- 5) laisser et faire visiter les biens à vendre et à louer ;
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central et la distribution d'eau chaude en veillant soigneusement au fonctionnement des appareils, d'après les indications pratiques qui lui seront données à cet effet par le gérant. Par temps de gelée le concierge veillera à ce qu'aucun des radiateurs placés dans les locaux destinés aux services généraux ne restent fermés et que la circulation d'eau y soit activée ;
- 7) procéder régulièrement à la visite des égouts et éventuellement faire procéder au curage de ceux-ci ;
- 8) en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service

général de l'immeuble en se conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord du conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable, du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.

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

Le gérant décide avec l'accord du conseil de gérance si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

SECTION III : ENTRETIEN ET ASPECT.

Article 51 :

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

Quant aux rideaux des fenêtres des appartements, bureaux et flats de la façade principale, ceux-ci devront être de tinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

SECTION IV : ODRE INTERIEUR.

Article 52 :

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant neuf heures.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit sauf en ce qui concerne le cas échéant, les vélos, voitures et objets d'enfants aux endroits à ce spécialement aménagés.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

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.

Les évacuations des gaz brûlés des chauffe-bains et autres appareils fonctionnant au gaz devront être conformes aux stipulations de la norme N.B.N. 435 de l'Institut Belge de Normalisation.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

SECTION V : MORALITE — TRANQUILLITE — DESTINATION

Article 53 : MODE D'OCCUPATION.

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

Sous réserve des stipulations particulières concernant les magasins du rez-de-chaussée, il ne pourra être fait aucun bruit anormal, incompatible avec une occupation paisible inhérente au caractère résidentiel de l'immeuble.

L'emploi d'instruments de musique, poste 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 et ce, sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble,

Les appartements sont destinés principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites "libérales", telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, et caetera, ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie, officine de pharmacie, ni installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble et n'employant qu'un seul employé par cabinet.

Cette clause n'est pas d'application en ce qui concerne l'aire de bureaux du rez-de-chaussée, ou des bureaux créés éventuellement dans les mezzanines.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au conseil de gérance, qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Article 54 : PUBLICITE.

Sur la face des magasins chaussée de Waterloo, toute publicité extérieure est interdite sauf la pose d'une enseigne ou raison sociale de l'exploitation commerciale, lumineuse ou non, sur le linteau de vitrine de chaque magasin, c'est-à-dire sur une traverse suivant plan de l'architecte.

Dans la zone de recul le long de la chaussée de Waterloo est autorisée l'implantation d'une enseigne au sol, lumineuse ou non dont la hauteur maximum à

partir du sol ne peut dépasser un mètre et d'un modèle uniforme en matière impérissable pour les divers magasins et établissements.

Les projets des enseignes devront être approuvés par l'architecte et le conseil de gérance.

En ce qui concerne les appartements, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par le gérant, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 55 : INTERDICTIONS.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du gérant. A cet effet, l'usage des ascenseurs est absolument interdit.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 56 : TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble

conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

Article 57 : LOCATION.

1. — Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. — Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. — Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues à l'article 56.

4. — Les propriétaires donnent par les présentes mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

5. — En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 58 : LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVES.

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Article 59 : DIVERS.

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

Les abonnements aux services des eaux, du gaz et de l'électricité, tant pour les parties privatives que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant sauf ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant aux services intéressés.

Chaque année au mois de décembre, le gérant fera parvenir aux services intéressés la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celle-ci.

SECTION VI : REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

Article 60 :

Les frais de chauffage, à savoir : achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble dans la proportion en dixmillièmes de la part de chacun d'eux dans les parties communes.

Si l'assemblée générale des copropriétaires décidait d'installer dans les appartements des compteurs de répartition de chauffage, les frais de chauffage seraient alors répartis comme suit :

- 1) trente pour cent de la dépense globale dans la proportion en dixmillièmes de la part de chacun d'eux dans les parties communes ;
- 2) septante pour cent restants au prorata des consommations respectives relevées aux compteurs de répartition de chauffage.

SECTION VII : ASCENSEURS.

Article 61 :

Pour ce qui concerne les questions relatives aux frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement des ascenseurs et de tous leurs accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en dixmillièmes donnée par le tableau suivant :

Intervention en dixmillièmes

<u>Locaux privatifs</u>	<u>Par unité</u>	<u>Nombre</u>	<u>TOTAL</u>
<u>SOUS-SOLS :</u>			
Garages-parkings, garages-réserves et réserves	18	107	1.926
<u>BLOC A :</u>			
Appartements et flats :			
001	48	1	48
002 - 005	28	2	56
003 - 004 - 006	79	3	237
007	76	1	76
008	114	1	114
009 - 010	10	2	20
104 - 107 - 204 - 207	95	4	380
105 - 205	29	2	58
106 - 109 - 206 - 209	34	4	136
108 - 110 - 208 - 210	110	4	440
111 - 211	110	2	220
112 - 212	137	2	274
301 - 303 - 401 - 403	112	4	448
302 - 402	53	2	106
304 - 307 - 404 - 407	111	4	444
305 - 405	35	2	70
306 - 309 - 406 - 409	41	4	164
308 - 408 - 310 - 410	129	4	516
311 - 411	129	2	258
312 - 412	163	2	326
501 - 503 - 601 - 603	129	4	516
502 - 602	61	2	122
504 - 507 - 604 - 607	128	4	512
505 - 605	40	2	80
506 - 509 - 606 - 609	47	4	188
508 - 510 - 608 - 610	148	4	592
Duplex	438	1	438
<u>BLOC B :</u>			
21 - 31	120	2	240
22 - 32	85	2	170
23 - 33	55	2	110
24 - 34	133	2	266
41	137	1	137
42	97	1	97

43	63	1	63
44	152	1	152
			<hr/>
			10.000 / 10.000

Lors des délibérations de l'assemblée générale concernant les questions relatives à l'ascenseur, les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes selon la répartition qui précède.

Le mode de répartition de charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre/cinquièmes des votants. L'exigence de ce quorum est une dérogation prééminente aux dispositions de l'article 37 du présent règlement.

SECTION VIII : JARDIN.

Article 62 :

1. — Le jardin est à l'usage des occupants du complexe et de leurs invités. Il est destiné au repos et à l'agrément. Il pourra y être aménagé un coin de sable pour les jeux d'enfants.

2. — Le conseil de gérance pourra désigner un jardinier qui aura l'entretien de l'ensemble des plantations et chemins. Cette tâche pourra être confiée au concierge. L'entretien se fera à frais communs.

3. — Le gérant a la police du jardin. Il a le concierge pour faire respecter les instructions qu'il donnera pour la bonne conservation du jardin.

4. — Le jardin est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

SECTION IX : REGLEMENT DE PARKING.

Article 63 : UTILISATION.

Les emplacements de parking sont réservés aux voitures particulières ; aucune autre utilisation ne pourra en être faite sans l'autorisation du gérant.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le gérant aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement d'un parking pourront être enlevés d'office à la diligence du gérant, soit en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteraient, seront portés en compte à ce propriétaire, par la gérance.

Article 64 : DEPOT DE CARBURANTS.

Les propriétaires ou locataires de garages-parkings ne peuvent avoir dans ceux-ci que le carburant se trouvant dans le réservoir de la voiture. Les propriétaires ou locataires de garages-réserves peuvent avoir dans le local réserve un dépôt de carburant de maximum vingt-cinq litres.

Article 65 : EMPLOI DES MOTEURS DE VEHICULE.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou autre, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

En aucun cas les moteurs de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings.

Article 66 : ENTRETIEN DES VEHICULES.

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings, de même que l'utilisation des appareils chargeurs de batterie.

Article 67 : USAGE D'AVERTISSEURS ET CIRCULATION NOCTURNE.

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner leur appareil avertisseur sonore pendant toute la durée de leur séjour dans l'ensemble. Les avertisseurs lumineux seuls sont admis. Il y a lieu de rouler à allure de piéton. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble n'en soit pas troublée.

Article 68 : FRAIS.

Les frais du présent règlement et des règlements complémentaires, sont à charge des copropriétaires.

Article 69 : ELECTION DE DOMICILE.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notifier au gérant une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte de base reçu par Maître André Scheyven et Paul Muller Vanisterbeek, notaires à Bruxelles.

Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent septante.

(suivent les signatures).

Enregistré le quinze mai mil neuf cent septante, à Bruxelles, premier bureau de l'enregistrement, volume 6, folio 50, case 13, trente-huit rôles, deux renvois.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur (signé. )

• • •

CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES
MATERIAUX MIS EN OEUVRE

Les appartements composant la Résidence "Val de Soignes", seront dotés d'un très haut standing, tant par la qualité exceptionnelle des matériaux mis en oeuvre, que par le degré particulièrement poussé du parachèvement.

Ces appartements se vendent entièrement terminés.

1. — Les travaux seront exécutés conformément aux plans et suivant les règles de la bonne construction, en matériaux neufs et de première qualité.

Les plans et le cahier des charges se complètent mutuellement.

Les plans de détail auront priorité sur les plans à deux pour cent.

Toutes les modifications ou améliorations apportées par le constructeur aux maquettes, plans, projet ou fascicule publicitaire, profiteront aux acquéreurs sans que ceux-ci puissent se prévaloir de quelque droit que ce soit.

Les matériaux décrits dans le présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique, et caetera.

2. — Etat des lieux.

Les états des lieux éventuels des immeubles voisins sont à charge des constructeurs.

3. — Terrassements et démolition.

Les terres et autres déblais provenant du terrassement et de la démolition éventuelle, seront transportées en dehors du chantier, et conduits au versage. Les produits de démolition, s'il y en a, sont la propriété des constructeurs. Les tranchées offriront une surface bien plane et de niveau. Déblais de toute nature pour fondations, canalisations, caves. Remblais après exécution des maçonneries, damage et réglage autour des murs de fondation.

4. — Clôture du chantier.

Des clôtures seront établies en fonction des règlements de police et dans la

mesure où la sécurité l'exige, pour préserver les voisins ou les passants pendant l'exécution des travaux.

5. — Fondations.

Les fondations seront établies sur bon sol, et seront exécutées en béton armé.

Il est entendu que ces fondations sont comprises dans le prix, aussi onéreuses soient-elles.

Dans le cas où l'entrepreneur de gros-œuvre descendrait les fouilles à une profondeur plus grande que celle prescrite, il ne pourra les établir au niveau voulu au moyen d'un exhaussement de terre, mais devra augmenter en conséquence la hauteur des fondations.

6. — Béton armé.

L'ossature sera entièrement en béton armé, et comprendra les parties des fondations, les piliers, les poutres, les hourdis, les escaliers avec les paliers, les linteaux de portes et fenêtres, le tout suivant plans de détails. Les corniches sont également en béton armé.

A noter que tous les hourdis constituant plancher et plafonds, seront exécutés en béton armé monolithe, surcharge utile deux cent kilogrammes au mètre carré, faces des plafonds lisses à enduire.

Le béton armé sera exécuté selon les règles de l'art, et conformément aux normes de l'A.B.S. L'étude en sera faite par un ingénieur spécialisé. Bureau désigné : I.C.D.K., à Bruxelles.

7. — Maçonnerie.

Les maçonneries seront exécutées en briques creuses, au mortier de ciment.

Les cloisons mitoyennes entre appartements seront en briques creuses, assurant une très bonne isolation contre les variations de température et les effets phoniques. Les cloisons intérieures seront exécutées en plâtre avec faces apparentes finies prêtes à peindre.

Les maçonneries extérieures au niveau toiture et les souches de cheminées seront exécutées en briques locales.

Les maçonneries séparant terres et locaux seront isolés par enduit de ciment goudronné. Protection des maçonneries contre l'humidité ascensionnelle par Roofing.

Les conduits de fumée et de ventilation seront soit du type Shunt ou similaire, soit en maçonnerie, parfaitement cimentés selon indications des plans d'exécution et de détail.

8. — Mortier.

Le mortier sera exécuté au mélangeur. Le mortier sera composé de trois brouettes de sable rude de carrière et de cinquante litres chacune pour un sac de ciment Haut Fourneau, haute résistance, ou Portland normal.

9. — Façades.

Choix des matériaux suivant plans d'exécution.

Pierres bleues de taille dites "Petit granit", provenant des meilleurs bancs, pour marches d'entrée.

Briques de parement soigneusement rejointoyées. Béton lisse.

Façade d'ordonnance moderne à larges balcons.

10. — Jardins — Terrasses.

Aménagement complet des zones de jardins, jardinets et jardin-terrasses, au moyen de plantes vivaces et rocailles garantissant un très bel ensemble décoratif.

Eclairage des entrées communes et entrées des garages.

11. — Isolation acoustique entre les étages.

L'isolation acoustique entre les étages est assurée par une chape de béton léger isolée du hourdis portant par une couche plastique à base de bitume et caoutchouc type Phonisol ou similaire, remontant à hauteur de la plinthe. Elle est appelée "chape flottante".

12. — Isolation thermique.

L'isolation thermique est assurée par des plaques en polystyrène expansé d'une épaisseur de trois centimètres, et un béton de pente constitué par des granulés d'argile expansés.

Le tout recouvert d'une double membrane de feutre asphaltique mise en place par une firme spécialisée garantissant l'étanchéité pendant une durée de dix ans.

13. — Toiture.

La toiture est réalisée en vue d'une isolation thermique et une étanchéité très poussée, tel que décrit au 12. Elle est formée par hourdis constituant le

le plafond du dernier étage. Les tuyaux de descente sont en P.V.C. rigide. Les bracelets d'attaches à charnières sont en fer galvanisé, ou P.V.C.

14. — Egouts.

Le réseau d'égouts est exécuté en tuyaux de grès vernissé brun, résistant aux chocs, posés sur radier de briquillons.

Les chambres de visite seront soigneusement exécutées en briques et cimentées. La fermeture en sera assurée par des doubles couvercles hermétiques en fonte ou B.A.

Tracé du réseau suivant plan de détail pour recueillir les eaux résiduaires et les eaux pluviales des terrasses et toitures, suivant exigences des règlements communaux en vigueur.

15. — Trottoirs.

Les trottoirs sis le long de la chaussée de Waterloo et de la Drève des Renards, seront exécutés selon les prescriptions du règlement communal.

16. — Chauffage central et distribution d'eau chaude.

L'installation de chauffage sera exécutée entièrement en tubes bleus "Meuse". Installation accélérée avec circulateur. Calorifuges des tuyauteries apparentes en sous-sols.

Les chaudières seront de marque réputée et de bonne qualité. Les radiateurs seront en tôle d'acier.

Les températures minimum prévues sont les suivantes :

- living-salon : vingt et un degré.
 - cuisine : vingt degrés.
 - chambres : vingt degrés.
 - salle de bains : vingt-quatre degrés.
- Distribution d'eau chaude par boiler.

Pour les magasins et appartements, il sera prévu des circuits séparés et de fonctionnement indépendant.

La régulation du chauffage est automatique. Elle est réglée par sonde extérieure et horloge programme.

17. — Ascenseurs.

Les ascenseurs répondront aux dernières prescriptions de sécurité en la matière.

Cabine métallique avec revêtement Skinplate — ascenseur quatre personnes — portes métalliques pivotantes émaillées, fermeture automatique — plafonnier lumineux.

18. — Escaliers.

Escaliers préfabriqués en granito poli, éléments à claire — voie ou à contremarches.

19. — Menuiseries extérieures.

Menuiserie extérieure : châssis en Red Dark Meranti, section des bois, adaptée au volume des vitrages doubles isolants.

Châssis des magasins : en aluminium anodisé suivant plan de détail.

20. — Vitrerie.

Un vitrage double isolant thermopane ou similaire est prévu dans tous les châssis extérieurs des pièces privatives des appartements et flats.

Les magasins recevront du simple vitrage en verre étiré d'épaisseur proportionnelle aux dimensions des volumes.

Les portes d'entrée seront vitrées.

21. — Menuiserie intérieure — Placards.

Toute la menuiserie intérieure est prévue en portes préfabriquées, multicellulaire, type à peindre : ébrasements et chambranles à peindre.

Plinthes en sapin rouge du Nord, ou similaire sept centimètres, dans toutes les pièces non carrelées.

Placards : il est prévu dans l'aménagement des appartements, des placards avec penderie, rayonnage ou vestiaire à exécuter en bois à peindre suivant plans, selon leur utilisation, d'après des modèles types exposés au pavillon de vente du chantier.

22. — Équipement de cuisines — Armoires.

L'ensemble des cuisines comprend des armoires basses et des armoires suspendues, le tout exécuté en panneaux stratifiés extérieurs et intérieurs, de première qualité, y compris des éléments tiroirs ; le parachèvement est complet et luxueux.

Un plan de cet équipement est établi pour chaque type d'appartement et

est visible au bureau de vente du chantier.

Un modèle sera exposé au bureau de vente sur chantier :

— Evier en acier inoxydable double cuvette et un égouttoir, mélangeur d'eau chaude et eau froide.

— Une hotte reliée au conduit de ventilation comprise dans les meubles suspendus, au dessus de l'emplacement du spidex ; cette hotte est prévue pour toutes les cuisines.

— Vide-poubelles prévu comme indiqué au plan.

23. — Tablettes de fenêtres.

Les appuis de fenêtre indiqués au plan seront en marbre naturel.

Les tablettes auront deux centimètres d'épaisseur ; elles seront d'assise large de façon à permettre la pose de bibelots ou de plantes.

24. — Ensemble de boîtes aux lettres.

Ensemble de boîtes aux lettres est prévu au mur décoratif du hall du rez-de-chaussée, dans l'entrée.

Toute l'étude du hall d'entrée du rez-de-chaussée sera exécutée de sorte à garantir un standing parfait à l'immeuble ; des idées d'agencement moderne formeront la conception générale de cette entrée, où la partie avant entièrement vitrée garantira un maximum d'éclairage.

25. — Quincaillerie.

Toutes les portes seront pourvues de clenches en métal éloxé avec rosaces et entrée de serrure. Une clef pour les portes intérieures et trois clefs pour la serrure de sûreté.

Chaque porte palière comprend une serrure de sûreté combinée avec un système central ouvrant en même temps la porte d'entrée à rue et la porte palière.

26. — Cheminées décoratives des livings.

Suivant types d'appartements, comprenant un foyer en pierres réfractaires et un clapet de fermeture.

La décoration de ces cheminées sera exécutée suivant les descriptions, dessins et plans, visibles au pavillon de vente du chantier.

27. — Ferronnerie.

— portes d'entrée principales en aluminium anodisé ; lattes à vitrage. Serres de sûreté combinées avec les portes palières.

— châssis et portes d'entrée des magasins en aluminium anodisé.

— terrasses : garde-corps en aluminium anodisé encadrant des vitres en verre armé fumé, d'épaisseur variable selon le volume.

— séparation des terrasses : encadrement en aluminium anodisé, remplissage par un panneau en P.V.C. opaque.

— main courante pour cage d'escalier en polyester.

— grilles et soupiraux.

Toutes les ferronneries extérieures seront métallisées.

28. — Travaux d'enduit.

Tous les plafonds et murs réalisés en maçonnerie traditionnelle, seront enduits.

Murs et plafonds travaillés à l'angle droit, à l'exception du living où une moulure décorative est prévue à la jonction des murs et plafond.

Il n'y a pas d'arrondi à la bouteille prévu.

Arrêtes galvanisées de protection aux angles saillants.

29. — Carrelages et revêtements.

— les halls d'entrée de l'immeuble seront décorés suivant un plan spécial établi par l'architecte.

Les sols et les plinthes seront en marbre de première qualité.

— le pavement des cuisines et des water-closets seront en céramique cinq/cinq — la plinthe sera en majolique.

— le pavement des salles de bains sera en carreaux de céramique cinq/cinq — divers tons à choisir dans les échantillons présentés.

— le revêtement de sol, ainsi que les plinthes des paliers communs et des halls privés des appartements seront en marbre.

— les sols des livings et chambres à coucher, et le sol des halls de nuit seront en tapis plain, avec sous tapis en mousse incorporé, El Paso ou similaire — teinte au choix du client.

— les murs des salles de bains seront carrelés jusqu'à hauteur des portes. Les formes, dimensions et coloris du carrelage sont au choix du client, suivant échantillons exposés au pavillon de vente sur chantier.

— les murs de water-closets seront recouverts de vinyl.

— s'ils ne sont pas recouverts par des dossierets en bois stratifié, les murs de cuisine au-dessus des meubles bas seront carrelés jusqu'à une hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres, avec des matériaux dont les formes, coloris et dimensions au choix du client, suivant modèle exposé au pavillon de vente.

30. — Peinture.

Les menuiseries extérieures à vernir : en plus de la couche appliquée en atelier, il sera appliqué une couche de fond, une couche intermédiaire et une couche de finition.

Peintures intérieures : tous les plafonds seront poncés et mastiqués, et recevront deux couches de latex ou d'émail mat; toutes les boiseries recevront une couche d'imprégnation, une couche intermédiaire, une couche de finition, y compris ponçage, masticage et enduisage.

Deux couches d'émail mat spécial pour radiateurs et tuyauteries.

Salles de bains, cuisines et réduits : les murs visibles et non carrelés recevront deux couches de latex ou d'émail mat blanc cassé.

Il en sera de même pour les plafonds des mêmes locaux.

Cage d'escalier, paliers et halls : deux couches de latex appliquées sur ciment gratté pour les murs ou peinture projetée.

Sur les plafonds : deux couches de latex après ponçage et enduisage.

31. — Papiers peints.

Prévus pour les murs des chambres, living et halls.

Un papier de base sera posé avec soin.

32. — Electricité.

Description :

1. Les chambres de tous les types d'appartements :

— un centre lumineux et deux prises de courant ; un interrupteur simple.

2. Les séjours des flats type 05 — 06 et 09 : commandé par un interrupteur simple :

— un centre lumineux, trois prises de courant ;
— une prise radio-télévision.

Les livings des appartements type 2 - 3 - 02 :

- un centre lumineux, un interrupteur deux directions ;
- trois prises de courant, une prise radio-télévision.

Les livings des appartements type 1 - 4 - 01 - 03 - 04 - 07 ;

- deux centres lumineux, un interrupteur double direction ;
- quatre prises de courant ;
- une prise radio-télévision.

Les livings des appartements type 011 - 012 :

- un centre lumineux, un interrupteur double direction ;
- cinq prises de courant ;
- une prise radio-télévision.

Living des appartements type 08 - 010 :

- un centre lumineux, un interrupteur double direction ;
- cinq prises de courant, une prise radio-télévision.

3. Kitchenette des flats type 05 - 06 - 09 :

- une applique lumineuse, interrupteur simple, une prise avec terre pour appareils,
- une prise avec terre pour frigo, un tube vide pour raccordement éventuel lave-vaisselle ou cuisinière électrique.

Cuisines des appartements type 2 - 3 - 01 - 02 - 03 :

même description que pour les kitchenettes, sauf applique.

Cuisines des appartements type 1 - 4 - 04 - 07 - 08 - 010 - 011 - 012 :

- une applique lumineuse, un centre lumineux ;
- deux interrupteurs, deux prises avec terre pour appareils;
- une prise frigo, un tube vide pour raccordement éventuel lave-vaisselle ou cuisinière électrique.

4. Salles de bains :

- les coins toilettes et les coins douches : tel qu'indiqué au plan.

et les salles de bains des appartements type 2 - 3 - 01 - 04 - 05 - 06 - 09, ainsi que l'une des deux salles de bains de l'appartement type 012 :

- un centre lumineux bipolaire ;
- une applique lumineuse bipolaire au-dessus du lavabo ;
- une prise de courant avec terre.

les salles de bains des appartements type 1 - 4 - 01 - 03 - 08 - 010 - 011, et l'une des deux salles de bains de l'appartement type 012 :

- une applique lumineuse bipolaire au-dessus du lavabo ;
- un centre lumineux bipolaire, deux prises de courant avec terre.

water-closet :

- un point lumineux, un interrupteur.

halls de jour :

- un centre lumineux, un interrupteur double direction ;
- un tube vide pour raccordement téléphone.

halls de nuit :

- un centre lumineux ;
- un interrupteur double direction ;
- une prise.

5. Réduits, offices, dressing-room, vestiaires : tel qu'indiqué au plan :

- un interrupteur, un point lumineux.

COMMUNS.

Paliers communs :

- un centre lumineux : interrupteur minuterie.

Halls d'entrée :

- suivant plan d'architecte.

Caves :

- un centre lumineux ;
- un interrupteur de porte.

Autres dégagements :

- voir plan architecte.

Garages :

- tubes TL commandés par minuterie, et un éclairage permanent.

N.B. : Un tube en attente est prévu pour le raccordement éventuel à la télédistribution dans le living.

33. — Installations sanitaires.

Les installations sanitaires répondront strictement aux règlements du service d'hygiène, et seront exécutées suivant les meilleures règles de l'art.

L'installation d'eau froide est individuelle, c'est-à-dire que chaque appartement possède le compteur spécial provenant d'un compteur régie général, divisé pour l'eau froide. Les colonnes de distribution d'eau sont en fer galvanisé étiré.

Les sections des colonnes sont en rapport avec le nombre d'appareils s'y raccordant.

Les tuyauteries de décharge sont, suivant la place disponible, en fonte sanitaire, en cuivre, en plomb, ou en P.V.C. rigide.

Elles sont ventilées par appareils anti-siphonique breveté.

Le service général sera indépendant, un compteur à eau est prévu pour les services communs, alimentant :

- prises d'eau de garages ;
- prises d'eau près des entrées ;
- et conciergerie.

Appareils sanitaires.

Les appareils prévus sont du type "Porcher" ou similaire, et peuvent être vus au bureau de vente sur chantier.

Au cas où les propriétaires jugeraient bon d'ajouter des appareils autres que ceux prévus, tous suppléments qui en découleraient seraient à leur charge.

Ils seront installés aux emplacements indiqués aux plans.

- une baignoire en fonte émaillée blanche, beau choix commercial, d'un mètre quarante centimètres, un mètre cinquante centimètres, un mètre soixante centimètres (suivant dimensions prévues aux plans) sur septante centimètres, avec soupape, trop-plein à chafnette perlée chromée.
- un mélangeur Grohe ou similaire, croisillons chromés tricornes, douche à main.
- un lavabo simple ou double comme indiqué aux plans, vitrifié blanc, sur colonnes ou console soixante centimètres ou nonante centimètres sur plus ou moins cinquante centimètres, équipé d'une robinetterie Grohe chromée ou similaire, vidange automatique.
- une étagère en verre sur galerie chromée, ou vitrifiée blanc.
- un miroir aux dimensions proportionnelles à celles des lavabos - bords rodés polis, argenture spéciales contre l'humidité, jeux de trois attaches.
- un ou deux porte-essuies, à proximités des lavabos et baignoires.
- un ou deux porte-gobelets, fil carré chromé, porte-brosse avec gobelet opaline.
- un bidet vitrifié blanc équipé de deux robinets Grohe ou similaire, vidange automatique.
- un water-closet en vitrifié blanc monobloc, équipé d'un double siège en bakélite blanche.
- un lave-mains vitrifié blanc, équipé d'un robinet Grohe.
- un évier double - cuvette (et simple cuvette dans les appartements type 3 - 02 - 06 - 05 - 09), en acier inoxydable de marque réputée, avec mélangeur complet.
- tuyaux en attente dans les cuisines pour le raccordement éventuel d'une machine lave-vaisselle.
- raccordement aux appareils par robinet Shell chromé avec robinetterie d'arrêt et typhon - bouteille chromée.
- porte rouleau,
- porte-savon.

34. -- Installation du gaz.

Installation individuelle par appartement, avec compteurs individuels. Conduites en fer noir diamètre trois/quarts, une prise de gaz dans chaque cuisine pour spidex.

35. -- Compteurs.

Les frais de raccordement des compteurs particuliers sont à charge des acquéreurs.

36. -- Magasins.

Les magasins seront vendus à l'état brut.

Ces locaux sont vendus entièrement fermés. Il est prévu sur la façade un ensemble de vitrines suivant plan de détail.

Il est prévu :

- a. l'installation de chauffage (voir cahier des charges général température minimum dix-huit degrés).
- b. les canalisations d'arrivée de l'électricité, de l'eau chaude et froide, du gaz, et le raccordement à l'égout principal pour l'installation sanitaire.
- c. une arrivée pour le téléphone.
- d. un local sanitaire comprenant deux water-closets, un lavabo - emplacement à déterminer suivant possibilités de raccordement et ventilation.

Ce local recevra les mêmes recouvrements qu'aux appartements.

Signé "ne varietur", pour demeurer annexé à un acte reçu ce jour par Maître André Scheyven, notaire à Bruxelles.

Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent septante.

(Suivent les signatures).

Enregistré le quinze mai mil neuf cent septante, à Bruxelles, premier bureau de l'enregistrement, volume 6, folio 50, case 12, treize rôles, sans renvoi.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur (signé) DE GREEF K.

Le présent recueil constitue le texte coordonné de l'acte de base reçu par Maîtres André Scheyven et Paul Müller Vanisterbeek, notaires à Bruxelles, le 14 mai 1970 et de l'acte modificatif des mêmes notaires du 28 octobre 1970.

TABLE DES MATIERES

ACTE DE BASE.

<u>Comparution des promoteurs</u>		1
<u>Description du bien</u>		2
<u>Origine de la propriété</u>		2
<u>Servitudes</u>		3
<u>Division de l'immeuble</u>		5
<u>Plans</u>		
Implantation	Plan n° 78	6
Parkings Chaussée de Waterloo	Plan n° 83	6
<u>Bloc A — Sous-sols</u>		
3-ième sous-sol	Plan n° 69	7
2-ième sous-sol	Plan n° 68	8
1-ier sous-sol	Plan n° 67	10
<u>Bloc B — Sous-sols</u>		
2-ième sous-sol	Plan n° 81	10
1-ier sous-sol	Plan n° 61	11
<u>Remarques générales concernant les caves réserves et parkings</u>		12
<u>Magasins</u>	Plan n° s 62—63	12
<u>Stipulations spéciales concernant les magasins</u>		14
<u>Bloc A — Appartements</u>		
Rez-de-chaussée	Plan n° 54	15
1-ier étage	Plan n° 55	18
2-ième étage	Plan n° 56	21
3-ième étage	Plan n° 57	21
4-ième étage	Plan n° 58	22
5-ième étage	Plan n° 59	23
6-ième étage	Plan n° 60	23
Duplex		24
<u>Bloc B — Appartements</u>		
2-ième étage	Plan n° 64	24
3-ième étage	Plan n° 65	25
4-ième étage	Plan n° 66	26
<u>Modification des plans</u>		27
<u>Constitution de servitudes</u>		28
<u>Cahier des charges</u>		28
<u>Ventes de biens privés</u>		
Conditions de vente		29
Prix — indexation — paiement		30
Echelle de paiement		31
Plans — exécution		32
Livraison — agréation		32
Délai de livraison		33

<u>Gestion de l'immeuble</u>	33
<u>Compétence</u>	33
<u>Bail Emphytéotique</u>	34
<u>Règlement de copropriété</u>	34
<u>Mandat pour vendre</u>	34

REGLEMENT DE COPROPRIETE

<u>Chapitre 1.</u>	<u>STATUT DE L'IMMEUBLE</u>	
	Art. 1. Définition du statut réel	37
	Art. 2. Définition du règlement d'ordre intérieur	37
	Art. 3. Règlement général de copropriété	37
<u>Chapitre 2.</u>	<u>CHOSSES PRIVATIVES ET CHOSSES COMMUNES</u>	
	<u>SECTION 1. DIVISION DE L'IMMEUBLE</u>	
	Art. 4. Etat du droit d'accession immobilière	38
	Art. 5. Division de l'immeuble	38
	<u>SECTION 2. PARTIES COMMUNES</u>	
	Art. 6. Principe	38
	Art. 7. Définition des parties communes	38
	Art. 8. Répartition des choses communes	39
	<u>SECTION 3. PARTIES PRIVATIVES</u>	
	Art. 9. Enumération	40
<u>Chapitre 3.</u>	<u>DROITS ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CHOSSES PRIVATIVES ET AUX CHOSSES COMMUNES</u>	41
	<u>SECTION 1. CHOSSES PRIVATIVES</u>	
	Art. 10. Principe	41
	Art. 11. Morcellement	41
	Art. 12. Communication avec propriété contigüe	41
	Art. 13. Eléments privatifs intéressant la copropriété	41
	Art. 14. Travaux aux choses privées	42
	<u>SECTION 2. CHOSSES COMMUNES</u>	
	Art. 15. Principe	42
	Art. 16. Modification à la choses commune	43
	Art. 17. Travaux d'entretien et de réparation	43
	Art. 18. Dommage causé par les copropriétaires	44
	Art. 19. Recours entre copropriétaires	44
<u>Chapitre 4.</u>	<u>CHARGES ET RECETTES COMMUNES</u>	
	<u>SECTION 1. CHARGES</u>	
	Art. 20. Enumération des charges	45
	Art. 21. Répartition des charges de l'indivision	45
	Art. 22. Règlement des charges communes	45
	Art. 23. Indivision – Usufruit	45
	Art. 24. Mutation de biens	46
	Art. 25. Recouvrement forcée des frais communs	46
	Art. 26. Location	47

<u>SECTION 2.</u>	<u>ASSURANCES</u>	
	Art. 27. Risques	47
	Art. 28. Souscription des polices	48
<u>SECTION 3.</u>	<u>RECETTES COMMUNES</u>	
	Art. 29. Principe	49
<u>Chapitre 5.</u>	<u>DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE</u>	
	Art. 30. Destruction accidentelle	49
	Art. 31. Destruction de l'immeuble vétuste	49
<u>Chapitre 6.</u>	<u>ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN</u>	
	Art. 32. Assemblée générale – Pouvoirs	50
	Art. 33. Assemblée générale statutaire	50
	Art. 34. Assemblées générales extraordinaires	51
	Art. 35. Composition de l'assemblée générale	51
	Art. 36. Voix	51
	Art. 37. Quorum – Majorité	52
	Art. 38. Pouvoirs extraordinaires	52
	Art. 39. Mandats	52
	Art. 40. Procès-verbaux	53
	Art. 41. Consultation des archives	53
<u>Chapitre 7.</u>	<u>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>	
	Art. 42. Portée – Modifications	54
<u>SECTION 1.</u>	<u>CONSEIL DE GERANCE – GERANT</u>	
	Art. 43. Conseil de gérance	54
	Art. 44. Nomination du gérant	55
	Art. 45. Attributions du gérant	55
	Art. 46. Mandat du gérant	55
	Art. 47. Comptabilité	56
	Art. 48. Arbitrage des litiges	57
<u>SECTION 2.</u>	<u>CONCIERGE</u>	
	Art. 49. et 50	57
<u>SECTION 3.</u>	<u>ENTRETIEN ET ASPECT</u>	
	Art. 51.	59
<u>SECTION 4.</u>	<u>ORDRE INTERIEUR</u>	
	Art. 52.	60
<u>SECTION 5.</u>	<u>MORALITE – TRANQUILLITE – DESTINATION DES LOCAUX</u>	
	Art. 53. Mode d'occupation	60
	Art. 54. Publicité	61
	Art. 55. Interdictions	62
	Art. 56. Transmission des obligations	62
	Art. 57. Location	63
	Art. 58. Libre accès aux locaux privés	63
	Art. 59. Divers	63
<u>SECTION 6.</u>	<u>REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE</u>	
	Art. 60. Chauffage	64
<u>SECTION 7.</u>	<u>ASCENSEURS</u>	
	Art. 61. Ascenseurs	64
<u>SECTION 8.</u>	<u>JARDIN</u>	
	Art. 62.	66

SECTION 9. REGLEMENT DE PARKING

Art. 63.	Utilisation	66
Art. 64.	Dépôt de carburants	67
Art. 65.	Emploi des moteurs	67
Art. 66.	Entretien des véhicules	67
Art. 67.	Usage d'avertisseurs et circulation nocturne	67
Art. 68.	Frais	67

<u>CAHIER DES CHARGES</u>	69
-------------------------------------	----

■ ■