

ARTICLE 67.-

Il est interdit de faire de la publicité sur la toiture aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs dans les escaliers, vestibules et passages.

Toutefois, outre l'autorisation de l'assemblée générale l'apposition de toutes enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires devra, durant les dix premières années à compter de ce jour, être autorisée par le constructeur, les sociétés comparantes. L'apposition aux fenêtres et dans le hall d'entrée de placard annonçant la vente ou la location des appartements ou bureau de l'immeuble est autorisée.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou du bureau, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans l'ascenseur.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement ou le bureau qu'il occupe ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

ARTICLE 68.-

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

Les occupants devront veiller à ce qu'il ne soit déposé

aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucune matière inflammable ne sera admise dans l'immeuble.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide poubelles des matières inflammables ou en décomposition, ainsi que des verres et bouteilles et tout objet pouvant provoquer des accidents ou boucher le conduit.

Il est interdit aux occupants des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

L'accès des toitures est strictement interdit hors la présence du gérant ou de son délégué.

#### Section VII.- Concierge

##### ARTICLE 69.-

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

Le premier concierge sera nommé par les sociétés comparantes.

Il sera engagé et payé au mois, par les soins du gérant, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

##### ARTICLE 70.-

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

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté des lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.
2. Evacuer les ordures ménagères
3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
4. Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.

5. Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

6. Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

7. En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 71.-

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé à frais communs

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune, le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE 72.-

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

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra pas occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Section VIII.- Gérance

ARTICLE 73.-

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

Le gérant de l'immeuble assistera 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 et ordonne les travaux indispensables non urgentes, il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses

communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présentes, les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 74.-

Le gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 75.-

Le gérant à la charge de veiller au bon entretien, des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, et autres appareils communs, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

ARTICLE 76.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égouts et canalisations.

En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

ARTICLE 77.-

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

des intérêts communes.

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

ARTICLE 78.-

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

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision 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.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira pour le paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

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

Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ce paiement, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard de paiement, laquelle somme amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires, le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant

s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

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

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

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

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

#### ARTICLE 79.-

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

#### Section IX.- Charges Communes

#### ARTICLE 80.-

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles 32 et suivants.

ARTICLE 81.-

Les consommations individuelles d'électricité sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier, il en sera de même pour l'eau dans le cas où l'assemblée générale décide l'installation de compteurs particuliers.

ARTICLE 82.-

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

Section X.- Dispositions générales

ARTICLE 83.-

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage, après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente. Il statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

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

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes, sont soumises, aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) sera imprimé ou photocopié ; des exemplaires seront remis aux intéressés, au prix fixé par le cahier des charges.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance du règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du tribunal civil de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement.

vol 8 fol 42 case 2 rôles 33 renvois 13

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

#### ANNEXE II

#### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE RESIDENCE "HANOVRE"

##### I. 2e Sous-sol

##### a) parties privatives

Un local privatif dénommé "consigne"

trente et un emplacements pour voiture numérotés de 1 à 31

b) parties communes

Entrée et sortie du parking

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements les sas.

II. 1e sous-sol

a) parties privatives

trente emplacements pour voiture numérotés de 1 à 30

b) parties communes

Entrée et sortie du parking

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements les sas, local poubelles, tank à mazout, local chaufferie, local compteurs.

III. Rez-de-chaussée

a) parties privatives

emplacements dénommés 1 à 8. Un vestiaire avec water-closet, un appartement qui comprend ; un hall un séjour une cuisine une chambre, un dégagement, une salle de bains et un water-closet.

b) parties communes

Un hall d'entrée, les dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, un local remise.

IV. Etages

cinq niveaux comportant chacun quatre appartements et six studios dénommés type A, type B, type C, type D, type E, type F, type G, type H, type I, type J.

Chaque niveau comprend :

a) parties privatives

Appartements type A - type E, type F et type J

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, un water-

closet, une chambre avec salle de bains communicante.

Studios type B - type C - type D - type G - type H -  
type I

Le studio proprement dit avec balcon, une salle de bains avec water-closet.

b) parties communes

le hall commun avec cage d'escalier et d'ascenseur en passage vertical, les gains d'immondices, les aeras les tuyauteries divers.

V. Sixième étage

2 appartements dénommés type AV et type AR

a) parties privatives

Appartement type AV

Un hall, un vestiaire avec water closet communicant, un hall de nuit, un water closet, une salle de bains, une cuisine un séjour et 2 chambres à coucher une terrasse.

Appartement type AR

Un hall, un hall de nuit, un water closet, une salle de bains une cuisine, un séjour, et deux chambres à coucher une terrasse.

b) parties communes

le hall commun avec cage d'escalier et d'ascenseur.

En passage vertical, les gaines d'immondices, les aeras les tuyauteries divers.

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, ler bureau de l'enregistrement.

vol 8 fol 42 case 2 rôles 2 renvois 1

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE III

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN  
LES FRAIS DE RESIDENCE ET LES PARTIES COMMUNES

Dixmillièmes

Bureau	1	cent cinquante neuf	159
Bureau	2	nonante-sept	97
Bureau	3	nonante-sept	97
Bureau	4	cent quarante et un	141
Bureau	5	nonante-cinq	95
Bureau	6	nonante-cinq	95
Bureau	7	nonante-cinq	95
Bureau	8	cent quarante et un	141
Appartement rez		cent soixante	160
Appartement A1		cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement A2		cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement A3		cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement A4		cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement A5		cent quatre-vingt-quatre	184
Studio	B1	cent vingt-six	126
Studio	B2	cent vingt-six	126
Studio	B3	cent vingt-six	126
Studio	B4	cent vingt-six	126
Studio	B5	cent vingt-six	126
Studio	C1	cent vingt-six	126
Studio	C2	cent vingt-six	126
Studio	C3	cent vingt-six	126
Studio	C4	cent vingt-six	126
Studio	C5	cent vingt-six	126
Studio	D1	cent vingt-six	126
Studio	D2	cent vingt-six	126
Studio	D3	cent vingt-six	126

Studio	D4	cent vingt-six	126
Studio	D5	cent vingt-six	126
Appartement	E1	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	E2	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	E3	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	E4	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	E5	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	F1	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	F2	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	F3	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	F4	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	F5	cent quatre-vingt-quatre	184
Studio	G1	cent vingt-six	126
Studio	G2	cent vingt-six	126
Studio	G3	cent vingt-six	126
Studio	G4	cent vingt-six	126
Studio	G5	cent vingt-six	126
Studio	H1	cent vingt-six	126
Studio	H2	cent vingt-six	126
Studio	H3	cent vingt-six	126
Studio	H4	cent vingt-six	126
Studio	H5	cent vingt-six	126
Studio	I1	cent vingt-six	126
Studio	I2	cent vingt six	126
Studio	I3	cent vingt-six	126
Studio	I4	cent vingt-six	126
Studio	I5	cent vingt-six	126
Appartement	J1	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	J2	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	J3	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement	J4	cent quatre-vingt-quatre	184

Appartement J5	cent quatre-vingt-quatre	184
Appartement AV	deux cent quatre-vingt-cinq	285
Appartement AR	deux cent quatre-vingts	280
61 emplacements pour voiture comprenant cha-		
cun quatorze/dixmillièmes soit au total huit		
cent cinquante-quatre		854
consigne 2e sous-sol quarante et un		<u>41</u>
Total : dix mille/dixmillièmes		10.000
		=====

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement.

vol 8 fol 42 case 2 rôles 2 renvois -

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE XV

CAHIER DES CHARGES PROMOTIONNEL DE L'OUVRAGE

RESIDENCE HANOVRE

213, chaussée de Vleurgat

GROS OEUVRE

1. Ossature en béton armé à réaliser selon les plans et directives du Bureau d'Etudes VERDEYEN et MOENAERT

Principe :

Construction établie sur radier général et dont les charges sont transmises :

Par voile en béton armé pour murs périphériques et noyau central (escaliers et ascenseur) pour les 1er et 2e sous-sols.

Par colonnes pour 2e sous-sol et rez-de-chaussée.

Par voile banché et noyau central du 1er au 6e étage.

Maçonneries :

En blocs de béton pour les cloisons situées au 1er et

2e sous-sols.

En blocs Argex du rez-de-chaussée au 6e étage pour les cloisons séparatives entre parties communes et parties privées.

En briques modulées 50 pour les maçonneries techniques telles que fermetures de gaine, sous rainoires, souches de toiture ...

Etanchéité :

Toiture non accessible - 2 couches de roofing R 500 avec gravier de lestage.

Toiture accessible - 2 couches de roofing R 500 avec cimentage et dalles sur plots.

Toiture de jardin par Butyl protégé de plaques PVC et recouvertes d'une surface drainante en gravier.

Solins en zinc V.M. % 14.

Rivesde toiture en Alutrim.

Façades :

Façades avant et arrière :

Séparations des balcons en éléments de béton préfabriqué hydrofugé, teinte blanche.

Dalles des balcons en béton préfabriqué gris foncé.

Chassis coulissants en aluminium, anodisé noir.

Vitrerie étirée claire, simple vitrage, épaisseur 6 à 8 mm. suivant le volume (vitrage double à la façade avant).

Garde-corps lisse supérieur en profils alu thermolaqué, vitreries ; verre ou plexiglas gris, épaisseur suivant volume.

Façade latérale gauche et droite.

Briques de parement type Fleur de Bruyère rejointoyées en monant.

Terrasses accessibles :

Dalles silex de 0,50 x 0,50 x 0,04 posées sur plots.

Abords :

Terre arable - épaisseur 0,60 m

Surface engazonnée et plantée de conifères enpartie péri-  
phérique.

Accès piétonniers et garages en dalles silex

Clôtures à rue part muret en briques de parement type

Fleur de Bruyère rejointoyées.

Couvre murs en pierres naturelles.

#### PARACHEVEMENT INTERIEUR

Menuiseries intérieures :

Portes pré-enduites et chambranles métalliques à peindre.

Plinthes en Meranti traité.

Cache-rideaux, portillons, caisses à volets, ... en pan-  
neaux -blocs à peindre.

Armoires cuisine et placards :

Ensembles exécutés en panneaux stratifiés ou laqués -  
deux faces.

Tablettes radiateurs en bois tropical de forte épais-  
seur montées sur consoles posées sur chape

Faux-plafonds hall d'entrée et dégagements communs :  
panneaux anti-sonne ou similaires démontables fixés sur ar-  
mature bois.

Faux-plafonds parties privatives :

Hall : panneaux décoratifs fixés sur ossature bois.

Cuisine et salle de bains : panneaux à peindre.

Menuiseries métalliques..

Garde-corps escalier intérieur :

balustres métalliques avec main courantfixés sur conso-  
les.

Portes coupe-feu là où demandé par le Service de Sécu-

curité

Incendie - colonne sèche prévue.

Cloisons séparatives, parties privatives : cloisons plâtrières pleines épaisseur 8 cm. et achevées par revêtement mural approprié à sa destination.

Revêtement de sol :

type industriel pour 2e sous-sol, 1er sous-sol et rampe carrossable.

En pierres naturelles : en marbre blanc de Carrare ou similaire pour hall d'entrée et dégagement du rez-de-chaussée.

Tapis-plein - Nelcadoll ou similaire pour dégagement du 1er au 6e étage.

Type redocret - épaisseur 2cm. pour locaux techniques des sous-sols et locaux de service ainsi que paliers aux étages.

Escalier du 2e sous-sol au 6e étage : marches préfabriquées sans contre-marches montées sur limon central préfabriqué ; finition des marches : Porphyre lavé.

Pièces d'eau au rez, appartement et bureaux : Céramiques 5 x 5 ton lère série et 1er choix posées sur chape.

Pièce d'eau du 1er au 6e étage, partie privative : Tapis plain type Flotex Envibat posé sur chape.

Hallet séjour appartement : Tapis plain, classe living et suivant échantillons proposés posé sur chape Nelcadoll ou similaire.

Bureau rez-de-chaussée : Tapis plain classe bureau, suivant échantillons proposés posé sur chape

Revêtements murs :

Deux couches de peinture Latex sur maçonnerie ou béton pour garages : locaux de service et locaux techniques.

Cimentage hydrofuge pour local tank à mazout Ht. 1M;  
et locaux de service aux étages : Ht. 1,50m.

Enduit en Gypsine sur toutes les maçonneries apparentes et ossatures béton du rez. au 6e étage.

Enduit pelliculaire sur tous les voiles banchés.

En Buflon souple posé sur enduit pour toutes les pièces d'eau, (W.C. et salles de bains) des parties privatives du rez-au 6e étage, suivant échantillon proposés.

En Buflon extra-dur posé sur enduit ou gyproc, au dessus de la tablette de travail des meubles de cuisine.

En suvide posé sur enduit pelliculaire ; cloisons gyproc ou enduit traditionnel pour les dégagements, séjours, bureaux et dégagement communs du rez. au 6e étage.

Peinture à l'huile - deux couches dans cage d'escalier du sous-sol au 6e étage.

Plinthes : En général, toutes les plinthes seront de nature similaire au pavement correspondant à l'exception des plinthes au droit des tapis plains qui seront en bois traité.

#### Plafonds

##### Plafonds en béton :

Tous les plafonds en béton, après rejointoyage des prédalles, recevront une finition de protection en "Asbestos" fin grain.

Faux-plafonds décoratifs démontables en plaques décoratives montées sur ossature bois : dans les dégagements des parties communes du rez. au 6e étage.

Faux-plafonds fixés sur ossature bois : dans toutes les parties privatives, là où nécessaires.

#### Techniques

##### 1. Chauffage central :

Généralités : de type traditionnel par fluide chaud - 70/90° pour garantir dans les locaux, les températures suivantes :

Living	23°
Salles de bains	25°
Bureau	22°
Parties communes	20°

Chaufferie : située au 1er sous-sol et comprenant la chaudière avec brûleur au mazout, collecteur principal alimentant les réseaux vers superstructure par l'intermédiaire d'une vanne modulante, 4 voies, commandée par sonde extérieure et tableau électronique d'une part et alimentant la production d'eau chaude par l'intermédiaire d'une vanne modulante, 3 voies, commandée par sonde plongeante, d'autre part.

Le réseau de distribution chauffage se fera par tubes de Meuse vers chacun des radiateurs munis d'une vanne "Tout ou rien".

Les radiateurs seront de la marque Radson ou similaire.

La production d'eau chaude se fera depuis les boilers jusqu'aux appareils sanitaires par conduites galvanisées.

Le comptage se fera : tant pour l'eau chaude que pour le chauffage, parmillièmes.

## 2. Sanitaires

Distribution d'eau froide se fera depuis le compteur principal en sous-sol vers chaque appareil sanitaire par l'intermédiaire de conduites galvanisées.

Le réseau sera constitué par colonnes montantes situées dans chaque gaine verticale alimentant chaque appartement. Le comptage se fera par millièmes.

Tous les appareils seront alimentés en eau chaude et

froide à l'exception des appareils suivants : robinet double service, dévidoirs de service, W.C. lave-mains des appartements. Les appareils sanitaires seront en porcelaine vitrifiée blanche de la marque "Idéal Standard" ou similaire.

Chaque appareil sanitaire sera raccordé au réseau d'eau chaude et froide, suivant le cas, par l'intermédiaire de robinets d'arrêt Schell. Dans les flats, chaque salle de bains sera équipée d'un ensemble genre "Vanity" sur option. Evacuation des eaux pluviales en tuyaux PVC renforcé situés verticalement, dans les gaines techniques et horizontalement à la dalle Ht. 1er sous-sol vers l'égout public. Décharges eaux usées et eaux fécales seront exécutées en tuyaux PVC du type sanitaire, situées verticalement dans les gaines techniques et horizontalement par réseau suspendu à la dalle du Ht. 1er sous-sol vers l'égout public. Toutes les ventilations primaires et secondaires se feront en PVC renforcé.

N.B. Toute conduite d'eau chaude sera calorifugée lorsqu'elle passe dans les locaux non chauffés.

#### Ventilation

En général, toutes les ventilations seront des systèmes forcés et leur extraction se fera par gaine métallique pourvue, dans chaque local ventilé, d'une bouche réglable. Cette extraction se fera en toiture par groupe d'extraction. Les locaux suivants seront ventilés : cuisine (arrivée à la hotte), salle de bains W.C., locaux de services aux étages et les parkings.

#### Electricité - Généralités

L'installation électrique sera, pour les sous-sols, du type apparent, et du rez-de-chaussée au 6ième étage du type encastré.

Les coffrets divisionnaires desservant les parkings, parties communes, ascenseurs, chaufferie, ventilation et groupes d'extraction en toiture seront placés dans un des

locaux techniques dessous-sols. Les coffrets divisionnaires des parties privatives seront placés dans chaque appartement.

Les compteurs des parties communes et services communs se situeront aux sous-sols, ceux des parties privatives se situeront dans les parties communes des étages correspondants.

Dans chaque local de service se trouvera un point lumineux. Le parking sera équipé d'un éclairage permanent garantissant un niveau d'éclairage de 30 lux. L'éclairage auxiliaire sera réglé par minuterie et commandé par bouton poussoir.

La porte d'accès au parking sera actionnée électriquement et commandée par un système automatique offrant un caractère de sécurité suffisant.

Pour le hall d'entrée et piétonnier la minuterie sera remplacée par une horloge bi-horaire.

Chaque appartement sera pourvu de :

- |                |  |
|----------------|--|
| Hall d'entrée  | : 1 centre lumineux commandé par 2 interrupteurs et une prise de courant   |
| Salle de bains | : 1 centre lumineux commandé par interrupteur<br>1 arrivée de courant vers le lavabo avec prise.   |
| Kitchenette    | : 1 prise de travail à 2 têtes<br>1 prise frigo<br>1 blochet pour taque électrique<br>1 centre lumineux commandé par interrupteur, pour les appartements uniquement.<br>1 centre lumineux au-dessus de |

	l'évier, commandé par tirette.
Séjour	: 2 prises de courant commandées par interrupteurs 2 prises de courant normales 1 arrivée RTT 1 arrivée TV
Locaux de services	
Etages	: 1 prise de courant 1 centre lumineux commandé par interrupteur
Bureaux	: 4 prises de courant à 2 têtes par travée : blochets, à raison de 2 par travée et tubage vide 1/2 pouce en boucle fermée pour réseau téléphonique intérieure ; point lumineux au plafond, à raison de 1 pièce par 5 m <sup>2</sup> , commandé par interrupteur à raison de 2 par travée.

N.B.

1) Les cages d'escaliers sont à considérer comme dégagement commun.

2) L'alimentation vers les parties techniques telles que ventilation, chauffage, ascenseurs, ...se fera par colonnes séparées depuis le tableau divisionnaire commun vers l'emplacement à désigner ; toutes ces prises en attente seront terminées par coffrets à fusibles.

Ascenseurs

L'ascenseur sera du type à double vitesse et mise à niveau automatique. Les faces palières seront du type métallique avec battant ouvrant à 90° sur dormant métallique, ou coulissant.

Chaque dormant métallique sera équipé d'un indicateur de niveau de cabine ainsi que d'un bouton d'appel.

La commande sera enregistrée à la descente.

La cabine sera équipée d'un téléphone intérieur, un seuil de sécurité, tableau de commande en inox, miroir couvrant le panneau du fond, plafonnier par gorge lumineuse ou faux-plafond nid d'abeille, les parois seront revêtues d'un tapis mural.

#### Téléphonie intérieure

Chaque appartement sera pourvu d'un T.I. + ouvre-porte reliant d'une part au tableau et parlophone à rue et d'autre part au tableau situé dans l'appartement concierge.

#### Quincaillerie

Toutes les quincailleries seront du système vachette, les portes d'entrée d'appartement seront équipées d'une serrure à cylindre dont la clef sera en combinaison avec le cylindre principal des portes du hall d'entrée principal ainsi que celles donnant accès aux garages 1er et 2e sous-sols.

#### Equipement

Les équipements suivants sont prévus dans les locaux :

Logements : placards comme indiqués au plan

Salle de bains : appareils sanitaires comme indiqués au plans

Kitchenettes : ensemble comprenant frigo, évier en inox taque électrique, espace de rangement et hotte.

Les modifications décidées par le constructeur en accord avec l'architecte - ou vice versa - et ayant pour but de parfaire au point de vue technique ou d'améliorer, seront admises de plein droit.

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-

treize à Bruxelles, le bureau de l'enregistrement.  
vol 8 fol 42 case 2 rôles 10 renvois -  
Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)  
Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE XVI

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

CHAPITRE I

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE I.- PRINCIPE.

L'immeuble sera construit conformément aux plans et au cahier des charges régissant la construction.

Ces plans et cahier des charges sont annexés à l'acte de base.

ARTICLE II.- PLANS.

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements ; tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés par le vendeur, sans qu'il ait à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Les raisons pour lesquelles le vendeur pourrait être amené à modifier les plans en cours de construction, sont nombreuses par exemple :

a) les cas où la solidité ou la sécurité de l'édifice l'exigent ou le rendent souhaitables ;

b) la mise en concordance des plans avec des matériaux, nouveaux utilisés :

c) des raisons d'ordre artistique, esthétique, technique ou urbanistique

Ces cas sont cités à titre exemplatif et non limitatif

Plus spécialement, le vendeur se réserve le droit, jusqu'à l'achèvement des constructions.

1) d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements ou autres locaux privatifs en un seul ;

2) de subdiviser un appartement ou autre local privatif et dès lors, d'en ventiler les quotités ;

3) de procéder de la même façon pour les caves ou les chambres isolées

4) de modifier la surface des parties communes, tel que hall ou dégagement commun, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou autre local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires ;

5) de déplacer les chaufferies, les conciergeries, les caves à compteurs, les emplacements de Parking et de modifier en conséquences les corridors et voies d'accès ;

6) de remplacer des emplacements de parking par des caves et vice versa ;

7) de transformer des emplacements de parking en caves et vice-versa.

Ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple.

Le vendeur se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire ou déjà construits et de créer de ce fait, des servitudes de passage qui naturellement doivent en résilier.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans, sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans,

ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent. Si elle excède ce pourcentage, l'indemnité qui pourrait éventuellement être due ; serait proportionnelle à la différence entre la surface prévue aux plans, diminuée ou augmentée des cinq pour cent tolérés et la surface réelle, en ayant pour base le prix de la construction (c'est-à-dire le prix de vente diminué de la valeur des quotités de terrain).

En tout état de cause, cette différence ne pourra jamais être considérée comme un motif suffisant pour justifier la résiliation de la vente.

#### ARTICLE III.- CAHIER DES CHARGES.

Le cahier des charges décrit les matériaux qui seront mis en oeuvre pour la construction du bâtiment.

Le vendeur se réserve toutefois le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques artistiques ou techniques. Ces changements pourront notamment se justifier, soit par des nécessités économiques (pénurie sur le marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délai de livraison incompatible avec l'avancement normal des travaux, etc.) soit par l'absence, la défaillance ou la faillite des marchands de ces matériaux ou de l'entrepreneur chargé de la construction de l'immeuble.

Encas de remplacement des matériaux prévus par des matériaux similaires, la qualité de ces derniers ne pourra pas être inférieure à celle des matériaux prévus.

### CHAPITRE II

#### OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACHETEUR

##### ARTICLE I.- DEFINITION.

Dès la naissance du contrat de vente, le vendeur à

l'obligation de livrer la chose vendue et ses accessoires, clé sur porte, conformément aux articles 1582 et suivants du code civil, dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par l'acte de base et ses annexes ainsi que par l'acte authentique de vente.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de la chose vendue et d'en payer le prix, conformément aux articles précités du code civil et plus spécialement aux articles 1650 et suivants et aux époques prévues à l'article IV du présent chapitre.

L'acquéreur devra respecter toutes les charges, clauses conditions et servitudes insérées dans l'acte de base et ses annexes, sans aucune exception ni réserve et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit. Il sera tenu de les imposer à ses successeurs locataires ou ayants-cause.

#### ARTICLE II.- QUALITE.

L'appartement doit être livré suivant les modalités fixées par le cahier des charges et les plans, annexés à l'acte de base mais sous réserve de ce qui est dit aux articles deux et trois du chapitre I qui précède.

Toutefois, pour les travaux déjà exécutés, les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente.

Pour le surplus, les biens sont vendus sous les garanties ordinaires du droit avec toutes les servitudes passives apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout aux frais de l'acheteur à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse attribuer à qui que ce

soit plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers et non prescrits et sans garantie de la contenance du terrain, toute différence entre celle renseignée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

ARTICLE III.- PRIX.

Le prix de vente comprend :

- 1) le prix des quotités du terrain
- 2) le prix de vente des quotités dans les parties communes entièrement parachevées.
- 3) le prix des parties privatives.

Toutefois, le prix des constructions est sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes et des fluctuations de prix des matériaux, matières ou produits utilisés pour la mise en oeuvre de la dite construction, à partir du premier août mil neuf cent soixante-treize.

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

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

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

Dans la formule de revision, le terme  $a \frac{S}{s}$  est basé sur le salaire horaire moyen formé par le moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux Publics. Dans ce terme  $S$  est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux Publics à la même date, et  $s$  est le même salaire horaire moyen en vigueur à la date, de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes  $i$  et  $I$  intervenant dans le paramètre  $b \frac{i}{I}$  représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur.

Leur valeur est établi mensuellement.

$I$  est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.

$i$  est cet indice en vigueur à la date de la demande de paiement partiel

$c$  est le terme fixe non sujet à revision.

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

La formule de revision se résout de la façon suivante : chacun des rapports  $\frac{s}{S}$  et  $\frac{i}{I}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième

est majorée de I si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de I si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de revision du prix de vente, les paramètres a, b, et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet qu'à concurrence de 80 % maximum et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à 0,50

$$a = 0,50 \quad b = 0,30 \quad c = 0,20$$

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

Outre le prix, l'acheteur devra payer :

1) les frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité et les frais de leurs placements, raccordements et branchements : - Les frais éventuels de télédistribution et radiodistribution (placement raccordement etc.)

2) Les frais de l'acte de vente et la taxe sur la valeur ajoutée.

3) Les frais de voiries et autres impôts généralement quelconques qui pourraient grever le terrain au profit de l'Etat, la Province ou la Commune.

4) Sa quote-part dans les frais de chauffage avant la réception provisoire.

5) Les frais de gérance à partir de la réception provisoire, toutefois, l'acheteur devra rembourser lors de la signature de l'acte authentique de vente sa quote-

part dans la première charge commune c'est-à-dire les frais de l'acte de base.

6) Sa quote-part dans les frais d'assurance prévus au règlement de copropriété.

ARTICLE IV.- ECHELLE DES PAIEMENTS.

Le prix de vente sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

A. - A la signature du compromis de vente, un acompte dont le montant ne peut dépasser 5% du prix total.

B. - A la signature de l'acte authentique de vente :

1) le paiement intégral des quotités de terrain, sous déduction de l'acompte.

2) la valeur des quotités des constructions qui seront érigées à cette date (voir C)

C. - Le règlement du prix des constructions se fera suivant l'échelle de paiements ci-après :

Gros-oeuvre

- vingt-cinq pour cent à la pose du hourdis du rez-de-chaussée ;
- cinq pour cent à la pose du hourdis du premier étage
- cinq pour cent à la pose du hourdis du deuxième étage
- cinq pour cent à la pose du hourdis du troisième étage
- cinq pour cent à la pose du hourdis du quatrième étage
- cinq pour cent à la pose du hourdis du cinquième étage
- cinq pour cent à la mise sous toit
- dix pour cent à la pose des tuyauteries chauffage et plomberies
- dix pour cent au plafonnage
- dix pour cent à la pose des menuiseries extérieures
- dix pour cent à la pose des menuiseries intérieures
- cinq pour cent à la réception provisoire.

ARTICLE V.- EXIGIBILITE.

Ces sommes augmentées de la taxe sur la valeur ajoutée sont dues et exigibles par le seul fait de l'exécution des travaux. Elles devront être payées en tous cas au plus tard endéans les huit jours de l'envoi de la facture.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif aussi plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire. Le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faire le paiement sous réserve de ses droits.

Toute retard de paiement entraîne automatiquement un décalage correspondant à la date promise pour le parachèvement des locaux privatifs.

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

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers et successeurs à tout titre solidairement et indivisiblement entre eux, à payer le prix de son acquisition suivant les modalités précisées ci-dessus.

En tout état de cause, la prise de possession des biens vendus ne pourra se faire qu'après le paiement intégral pour leur acquisition.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible, sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de un pour cent par mois, net d'impôts mis ou à mettre, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement sans préjudice à tous autres recours.

Tout mois commencé est compté pour un mois entier.

En outre, après un commandement resté infructueux durant dix jours, le vendeur aura le droit, dans ce cas,

soit de poursuivre l'exécution de la vente par toutes voies de droit, soit de faire procéder à la vente judiciaire des biens vendus, le tout sans préjudice à l'exercice, simultané ou non, de tous autres moyens de poursuite et d'exécution.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui de ses engagements.

Le vendeur aura le droit de faire arrêter les travaux privatifs dans les locaux vendus à l'acheteur défaillant jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles. Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur.

Il en sera notamment, ainsi si cet arrêt des travaux entraînait par la suite, une hausse du coût des travaux restant à effectuer.

Tous les paiements à faire au vendeur devront être effectués en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique ou à son compte en banque. Dans ce cas, le reçu de la Banque vaudra quittance pour l'acheteur.

Si le vendeur accepte des traites, la remise de celles-ci ne constitue pas un paiement car l'acheteur ne sera crédité du montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement.

Cette remise de traite n'opèrera pas novation.

Si le vendeur accepte des chèques, l'encaissement de ceux-ci entraînera seul bonne et valable quittance et à concurrence seulement des sommes réelles dont le vendeur aura été crédités par leur encaissement.

#### ARTICLE VI.- GARANTIES DU VENDEUR.

Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris, lors de la transcription de l'acte authentique de vente, l'inscription d'office prévue

par la loi.

Si le vendeur donnait dispense d'inscription d'office, cette dispense lui conserverait néanmoins le droit de prendre inscription conventionnelle pour le solde dû, laquelle inscription n'aurait rang qu'à sa date, conformément à l'article 36, 2° de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un.

Pour sûreté et garantie de trois années d'intérêts au taux de un pour cent par mois et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuite ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre à SOIXANTE MILLE FRANCS par appartement ou entité privative, l'acheteur donnera obligatoirement dans l'acte authentique de vente, comme condition de la vente, mandat irrévocable au profit des mandataires désignés par le vendeur, à l'effet d'affecter les biens vendus en hypothèque, conventionnelle aux frais de l'acquéreur et au profit du vendeur

Au cas où serait prise l'inscription d'office ou conventionnelle dont question ci-dessus, il sera de règle que le vendeur ne devra donner mainlevée de ces inscriptions que après paiement intégral des sommes dues par l'acheteur, en principal, intérêts et accessoires, T.V.A. et autres frais tant du chef de son acquisition que du chef du coût des travaux supplémentaires éventuels, qu'il aurait commandés par la suite du vendeur.

Il sera interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et de ses accessoires ; il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisant pour assurer les

paiements du solde dû en principal et accessoires : et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable au profit du vendeur de recevoir l'intégralité des sommes empruntées au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et suivant l'échelle de paiements stipulée ci-dessus.

ARTICLE VII.- GARANTIE DE L'ACHETEUR.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre, des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble ou construction. Le transfert des risques fixés par les articles 1788 et 1789 du code civil ne s'opèrera toutefois qu'à la réception des parties privatives.

En application, de l'arrêté royal du 9 juillet mil neuf cent soixante et onze, le vendeur est solidairement responsable avec les architectes et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

Après la livraison, le vendeur n'est pas plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du code civil.

Il reste néanmoins tenu des vices cachés, conformément à l'article 1643 du même code.

Tant pour les parties privatives que communes, la garantie est limitée au remplacement ou à la réfection dans le plus bref délai des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque, notamment pour perte de jouissance.

Les actions pour vices cachés doivent être intentées par l'acheteur, avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de faclusion.

CHAPITRE III

LIVRAISON - RECEPTION

1) Les parties privatives devront être livrées à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique de vente, sauf en cas de retard justifié par cas fortuit ou cas de force majeure.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuits ou cas de force majeure ; la guerre, la grève, le lock-out les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main l'oeuvre ou de matériaux ; l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbants les marchés, les épidémies ou tous autres événements indépendants de la volonté du vendeur et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux.

Tous ces cas prorogent le délai de livraison du nombre de jours perdus augmenté du temps nécessaire à la reprise des travaux.

2) La livraison aura lieu par la remise des clés, conformément à l'article 1605 du code civil, à la date de la réception provisoire. Toutefois, l'acheteur devra avoir payé au préalable complètement le prix de son acquisition.

La remise des clés sera constatée par un procès verbal signé par l'acheteur et le vendeur. Le procès verbal reproduira les observations et réserves éventuellement formulées par l'acheteur.

La réception des parties privatives et communes comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive par les architectes De Vestele et Jakovjevic.

La réception provisoire des parties privatives et communes n'a pas pour but unique de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au mo-

ment de la réception provisoire.

Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

La réception des travaux commandés par l'acheteur à dessous-traitants de son choix, même si ce sous-traitant se trouve être un sous-traitant de l'entrepreneur général, est à faire par ce dernier sans l'intervention du vendeur lequel ne garantit que les travaux et fournitures faisant partie du cahier des charges et effectués par ses soins dans le cadre de l'acte de base, ses plans et cahier des charges y annexés.

#### Réception des parties privatives

a) Le vendeur invitera l'acheteur, par simple lettre, à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

Cette réception devra obligatoirement avoir lieu dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre.

b) Le refus motivé de réception par l'acheteur doit être notifié dans les cinq jours et avant toute prise de possession, par une lettre recommandée à la poste adressée au vendeur.

c) Lorsque le refus motivé de procéder à la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre le vendeur et l'acheteur.

d) Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acheteur occupe ou utilise le bien, il est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

Si au moment de la prise de possession irrégulière, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires des biens vendus, le vendeur pourra demander la résolution de la vente ou en poursuivre l'exécution et/ou prendre toutes mesures conservatoires.

e) L'acheteur est également présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à charge de l'acheteur.

f) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets. etc..
- les essais à faire subir aux ascenseurs ou aux installations de chauffage ou aux installations communes.
- les menus travaux encore à exécuter.

g) La réception définitive des biens vendus aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

#### Réception des parties communes

a) La réception des parties communes sera effectuée par les architectes De Vestele et Jakovljevic.

b) Dans le délai de trois mois de la demande du vendeur, il est établi un procès verbal de réception.

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement.

vol 8 fol 42 case 2 rôles 14 renvois 5

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par S.A. IMMOBILIERE BELGO HELVETIQUE c/o M. RAEDEMAECKER, relative à un bien sis chaussée de Vleurgat 213, et tendant à la construction d'un immeuble (plans modificatifs)

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du trente juillet mil neuf cent soixante-treize.

Vu la loi du 29 mars mil neufcent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et del'urbanisme modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante ;

Vu l'article 90, 3° de la loi communale, tel qu'il est modifié parl'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février mil neuf cent soixante-et onze sur l'instruction et lapublication des demandes de permis de bâtir ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, deplan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire, délégué est libellé comme suit :

ARRETE

Article 1er.- Le permis est délivré à la S.A. Immobilière Belgo-Helvetique c/ Monsieur L. De Raedemaeker, qui devra :

1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué

2) respecter les conditions ci-après fixées par l'administration Communale:

a. les prescriptions du règlement sur les trottoirs.

b. les prescriptions des règlements taxes actuellement en vigueur.

c. les stipulations suivantes :

1) L'administration Communale n'assume aucune responsabilité si, par suite de cas fortuits (crue d'eau par exemple) ou par l'établissement de caves à un niveau inférieur à celui de l'égout, les eaux viennent refluer dans les souterrains et les inonder.

Le raccordement à l'égout collecteur public ne confère aux particuliers aucun droit de priorité ou de servitude sur ce collecteur.

Si, par suite de modifications apportées à la voie publique, la Commune est amenée à transformer son réseau d'égouts, les raccordements seront modifiés aux frais des riverains et ce, sans aucune indemnité ni recours contre la Commune.

2) Le propriétaire est tenu :

a) d'introduire au moins 3 semaines d'avance au Service des Revêtements et Egouts, la demande en vue de son raccordement d'égout au collecteur public. Ce raccordement doit obligatoirement se faire par les soins de l'Administration Communale aux frais dupropriétaire. Tous frais ultérieurs

à ce raccordement (désobstruction, curage-, réparations-, renouvellement) sont également à charge du propriétaire.

b) de solliciter du même Service des Revêtements et Egouts l'autorisation obligatoire et préalable en vue de l'établissement, du renouvellement du remaniement ou de la mise en état du trottoir et des bordures.

c) de signaler par écrit au Service des Autorisations de bâtir la date exacte du commencement des travaux ainsi que celle de l'achèvement de ceux-ci.

d) de se conformer à l'avis du Service Communal de l'Urbanisme dont une copie est jointe au présent permis, ainsi qu'aux avis des autres services communaux dont une copie est également jointe, ou a été remise préalablement à l'architecte ou au propriétaire.

3) Tout travail, de quelque nature que ce soit, qui ne figure pas sur les plans timbrés approuvés par l'Administration Communale, de même que toute modification à ces mêmes plans ne pourront être exécutés sans l'accord préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 2.- Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du.

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

Article 4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par

d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

DISPOSITIONS LEGALES

(loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

Article 45§4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu, Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée, le permis doit reproduire le présent alinéa.

Article 52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège échevinal peut à la demande de l'intéressé proroger les permis pour une seconde période d'un an.

Article 54. §2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire, si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Article 54 §4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier,

soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration Communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le 4 septembre 1973

Par le Collège,

Le Secrétaire (signature illisible)

Le Bourgmestre (signature illisible)

La mise en recouvrement de la taxe afférente au présent permis se fera par les soins de monsieur le Receveur Communal. Avis sera adressé à l'impétrant en temps utile.

Administration Communal d'Ixelles, 3ième direction  
Travaux Publics et urbanisme - Autorisations de bâtir.

Avis du Service de l'Urbanisme

Avis Favorable sur le projet de construction d'un immeuble à usage d'appartements avec bureaux au rez-de-chaussée dans un îlot à caractère résidentiel. Toutefois, l'immeuble comportant en ordre principal des flats, il est exigé que le promoteur s'engage à réserver 50% de ceux-ci à des personnes inscrites ou qui s'inscriront sur les registres de la population de la commune d'Ixelles, c'est-à-dire que leurs appartements constitueront leur domicile et non leur résidence. Le volume du bâtiment est inclus dans les limites de gabarit fixées pour la parcelle et répond à la lettre du 20 février 1969 émanant du Cabinet du Ministre des Travaux publics (signature : Bodanghien) soit :

Hauteur fixe : 19,20m - projet 19,35m au dessus du gar-

de-corps des terrasses et 18,50m pour le bâtiment proprement dit.

Implantation : l'implantation proposée 19,20 x 19,20m respecte les prescriptions imposées par notre Service, à savoir :

- recul de 10,80m sur l'alignement de la chaussée de Vleurgat afin de sauvegarder le platane existant,
- façade arrière à 30m de l'alignement précité,
- dégagement latéral de 6m vers le mitoyen 213-215
- dégagement latéral de 3,32m vers le mitoyen 213-197 ; ce dernier bâtiment présentant lui-même un dégagement latéral de 10m sur le mitoyen précité.

L'immeuble sera surmonté d'un étage technique présentant un recul de 3m. sur chacune des façades.

L'étage technique regroupera dans son volume le local abritant la machinerie d'ascenseur ainsi que toutes les cheminées. Toutefois les souches des cheminées pourront présenter une saillie maximum de 0,60m sur le hourdis de l'étage technique.

Il est, en outre, attiré l'attention des constructeurs sur le fait qu'au cas où une ou des cheminées mitoyennes devraient être surélevées, qu'il s'impose de ramener les sources de celles-ci dans le volume de l'étage technique.

Les matériaux mis en oeuvre pour la réalisation de la façade avant de l'étage technique seront identiques à ceux utilisés pour la façade principale de l'immeuble.

Largeur de la voie publique : 18m.

Les matériaux mis en oeuvre pour la réalisation des façades n'appellent aucune observation de la part de notre Service, à savoir : béton lisse, briques de parement, châssis métalliques et béton blanc.

La hauteur du mur mitoyen vers le numéro 215 aura une hauteur maximum de 2,75m. conformément à la coutume d'application à Ixelles.

Un garage réalisé sur deux niveaux de sous-sol permettra le parking de 61 voitures et répondra aux besoins du bâtiment.

Les parties de la parcelle non bâties seront aménagées en jardin d'agrément comportant des surfaces pelousées des parterres fleuris et des arbustes.

Une zone libre de 2m de largeur sera réservée dans le fond de la parcelle afin d'y permettre la plantation en terre profonde d'un écran de verdure. Il en sera de même vers le mitoyen 213-215 y compris. En bordure de la rampe d'accès au garage, une plate-bande d'un mètre de largeur sera également maintenus.

La couche de terre arable aura en tout endroit une épaisseur minimum de 0,60m.

L'entretien du jardin s'effectuera aux seuls soins et frais du propriétaire ou des copropriétaires du bâtiment.

Le notaire chargé de la passation des actes est tenu d'inclure dans la rédaction de ceux-ci les prescriptions ci-avant énoncées.

Un extrait de l'acte de base sera communiqué à cet effet à notre Administration et ce dans un délai de trente jours maximum après sa rédaction. L'ingénieur chargé du calcul du béton armé du bâtiment est prié de fournir au Service des Autorisations de bâtir, une attestation certifiant qu'il a été tenu compte de la surcharge de 0,60m d'épaisseur de terre arable pour le calcul du hourdis du garage établi en sous-sol. Cette dernière prescription constitue un préalable à la délivrance du permis en autorisation de bâtir.

La séparation entre le domaine public et la propriété privée sera matérialisée par un muret de bel aspect surmonté d'une ferronnerie, la hauteur hors tout n'excédant pas 1,70m.

Les accès vers l'immeuble et le garage seront garnis de portillons en ferronnerie.

Dans le cas où l'immeuble ne serait pas raccordé directement au réseau de la télédistribution, une seule antenne collective sera autorisée.

L'urbaniste, chef de Service (signé) R. THIOUX.

Lettre de l'Agglomération de Bruxelles à l'Administration Communale d'Ixelles, Service des Travaux publics, Autorisation de Bâtir, Ixelles.

-----  
Concerne : autorisation de bâtir, dossier numéro 56 de 1972 , vois publique numéro 312, chaussée de Vleurgat 213  
Avis du Service d'Incendie.

Avis favorable aux conditions suivantes :

1) 2ième sous-sol :

Les portes séparant le hall de l'escalier, du parking, et des autres locaux (surface disponible), celle séparant le local machinerie ascenseur de la cage d'escalier ainsi que la porte de l'ascenseur, doivent présenter une résistance au feu d'une demi-heure.

Les portes du sas et celle séparant l'escalier du hall, doivent s'ouvrir dans le sens de la sortie et être munies d'un dispositif de fermeture automatique.

Une ventilation efficace du local machinerie ascenseur doit-être prévue.

2) 1er sous-sol :

Les mêmes remarques que pour les portes correspondantes à celles du 2ième sous-sol s'imposent.

Les portes séparant le local poubelles de la cage d'escalier et du local réservoir à mazout doivent également présenter une résistance au feu d'une demi-heure.

A l'entrée du local réservoir à mazout, il y a lieu de prévoir un muret étanche d'une hauteur telle que la cuvette ainsi formée puisse contenir la totalité du combustible stocké.

L'accès de la chaufferie doit se faire par un sas muni de deux portes à fermeture automatique, s'ouvrant dans le sens de la sortie et présentant une résistance au feu d'une demi-heure.

Une ventilation haute et basse, aboutissant directement à l'extérieur doit être prévue dans la chaufferie et dans le local du réservoir à mazout.

3) Rez-de-chaussée :

La porte donnant accès à la cage d'escalier doit s'ouvrir dans le sens de la sortie.

Une cloison et une porte s'ouvrant dans le sens de la sortie, présentant respectivement une résistance à 1 ou de deux et d'une demi-heure, doivent séparer l'escalier donnant accès à la cave de celui menant aux étages.

4) Etages :

Les portes donnant accès à la cage d'escalier et les portes d'ascenseur doivent présenter une résistance au feu d'une demi-heure.

5) Protection incendie :

A chaque niveau du parking il y a lieu de prévoir un dévidoir à alimentation axiale muni de 25m. de tuyau au moins et un dévidoir muni de 20m de tuyau à un niveau sur deux dans la partie habitée de l'immeuble.

Ces dévidoirs sont raccordés directement à la distribu-

tion d'eau par une canalisation de deux pouces au moins.

Un dispositif d'extinction automatique est à prévoir au-dessus du brûleur de la chaudière.

Un interrupteur permettant de couper l'arrivée du courant à la chaudière est à prévoir près de la porte à l'extérieur de la chaufferie.

Le lieutenant ; (signé) A. VAN BRUSSEL

(suivent les signatures)

Enregistré le trois décembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement.

vol 8 fol 42 case 2 rôles 8 renvois -

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.