

Règlement d'ordre intérieur applicable à tous les propriétaires, locataires et occupants de l'immeuble.

Art. 1 : Le présent règlement d'ordre intérieur reprend les points essentiels de la Charte de l'Immeuble et principalement ceux dont l'application est primordiale dans le cadre d'une communauté représentée par les occupants d'un immeuble à appartements multiples.
Ces règles sont applicables aux propriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble et ceux-ci sont censés en avoir pris connaissance et les avoir approuvées.

Art. 2 : Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses ni enseignes, réclames ou publicités quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux. Ces placards seront agréés par la gérance et devront être placés à l'endroit désigné par celle-ci.
Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux frous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écru sur toute la hauteur et largeur à l'exclusion de toutes autres garnitures apparentes.

Art. 3 : Les parties communes généralement quelconques, notamment le hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur, les dégagements, etc. devront être maintenus propres et libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; de même il ne pourra y être effectué aucun travail quelconque. Le hall d'entrée ne pourra servir de salle d'attente. Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux endroits et heures indiqués par le gérant. Il est interdit de faire sécher du linge de façon apparente.

Art. 4 : Les animaux bruyants, malodorants ou dangereux sont interdits. Les chiens ne sont que tolérés et il ne pourront jamais se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras. Le gérant pourra en tous temps interdire les animaux qui incommode les voisins à quelque titre que ce soit.

Art. 5 : L'usage des ascenseurs est interdit pour les aménagements et déménagements. Il est également interdit d'y introduire des voitures d'enfant, vélos ou autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois. Leur manipulation n'est pas autorisée aux enfants de moins de 15 ans.

Art. 6 : Il est interdit de jeter dans le vide-poubelle des paquets trop gros, des manches de brosse et porte-manteaux ou tous autres objets susceptibles de boucher ou d'enrasser les gaines d'évacuation. Les résidus ménagers devront obligatoirement être enveloppés dans des sachets ou dans des papiers convenablement serrés. L'évacuation des bouteilles ou autres objets en verre par le vide-poubelle est strictement interdite.

Art. 7 : Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter la résidence bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires ou visiteurs. L'usage de la T.V., de la radio ou de tous autres instruments devra toujours se faire à fenêtres fermées de façon à ne pas incommoder les voisins.

Art. 8 : Les emplacements de parking peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location. Ils ne peuvent être offerts en location qu'après que le gérant en ait été averti et priorité sera donnée aux occupants de l'immeuble. Ils doivent servir exclusivement au garage d'une voiture et rester libres de tous objets généralement quelconques. Leur usage, même momentané, est interdit à toute personne non qualifiée à cet effet.

Art. 9 : La vente ou la location des locaux privés ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant à l'aide de placards dont il déterminera le type. L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive. Les deux conteneurs L'engagement des locataires de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Art. 10 : Les diverses obligations imposées aux locaux privés consistent en quelques
maints qu'ils passent. Elles seront opposables à tous les co-
propriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance
de ces locaux.

Art. 11 : Les occupants doivent donner accès à leurs locaux privés
pour toutes réparations généralement quelconques, même pour
celles de locaux privés voisins ainsi que pour l'entretien
et le nettoyage des parties communes.
A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès
ne pourra pas être demandé entre le 1er juillet et le 15
septembre. En cas d'absence d'un occupant, celui-ci devra
obligatoirement remettre une clé de son local privé, soit
au gérant, soit à un mandataire habitant l'agglomération
bruxelloise et dont le nom et l'adresse devront être connus
du gérant de manière à pouvoir accéder au local privé en cas
de nécessité.

Art. 12 : Chaque propriétaire recevra un exemplaire du présent règlement
d'ordre intérieur à charge pour lui d'en donner connaissance
à son locataire. Un exemplaire sera en outre déposé à la con-
ciergerie de l'immeuble.

Art. 13 : Ce règlement d'ordre intérieur ne pourra être modifié que par
une décision d'une assemblée générale des copropriétaires. L'
ordre du jour devra obligatoirement mentionner la modification
envisagée et celle-ci ne sera adoptée définitivement que si
elle emporte les 75% des votes des propriétaires présents ou
représentés.

Art. 14 : Les mesures d'application concernant les divers points repris
ci-dessus feront l'objet d'avis ultérieurs émanant du gérant.
Chacun est prié de s'y conformer dans l'intérêt de la commu-
nauté.

Art. 15 : Tout litige entre occupants de l'immeuble et ou entre proprié-
taires de locaux privés dans le cadre du présent règlement
d'ordre intérieur sera tranché par le gérant qui jugera en
équité. En cas de litige grave entraînant une action judiciai-
re, seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents. Les
parties feront d'office élection de domicile dans l'immeuble
même.

L'AN MIL TREIS CENT SEPTANTE-TROIS.

Le et de deux o:ctres.

Devant Maître Albert Snyers d'ATTENHOVEN de

Résidence à Bruxelles.

A COMPREN :

La société anonyme "SIMAK, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ET DE GESTION", dont le siège social est établi à Bruxelles-

les, 18, square de Meuse, immatriculée au registre de com-

merce de Bruxelles, sous le numéro 42.171.

Constituée sous forme de société congolaise par

actions à responsabilité limitée suivant acte reçu par le

Notaire Edouard Van Halbeek, à Bruxelles, le dix octobre

mil neuf cent vingt-neuf, publiée aux annexes du Monteur

Belge des deux/trois décembre suivants, sous les numéros

18.055 et 18.056 et dont les statuts ont été modifiés à

diverses reprises et notamment pour adapter les statuts à

la législation belge par acte reçu par le Notaire Albert

Snyers d'ATTENHOVEN sousigné, le vingt-cinq décembre mil neuf

cent soixante-et-un, publiée à l'annexe au Monteur Belge

du treize janvier suivant, sous le numéro 1.101 et en der-

nier lieu suivant acte reçu par le Notaire Albert Snyers

d'ATTENHOVEN sousigné, le vingt-et-un mil neuf cent

soixante-neuf, publiée à l'annexe au Monteur Belge du

six juin mil neuf cent soixante-neuf, sous le numéro 132-1.

Est représentée par :

1.- Monsieur Philippe-Emile-Jacques-Marie-Joseph

LOBERT, administrateur, demeurant à Schaerbeek 88, square

Vergote.

2.- Monsieur Amaury Iwens de Wavrans, administrateur

démourant à Kraainem, 129 avenue d'Huart.

Nommés à ces fonctions par l'assemblée générale du

dix-sept mil neuf cent soixante-deux (Monteur Belge

du huit juin suivant, numéro 1566-1571.

Agissant en vertu de l'article 26 des statuts.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de

pass, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PRÉALABLE.

La société comparante est propriétaire du bien

ci-après décrit :

COMMUNE D'ITTEBEEK.

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue

des Gantois, numéros 26 et 27, cadastrée au l'ajant été

section V, n° 122/1 et 122/2 pour une contenance de

dix ares, contenant d'après titres cadastraux (cinq ares,

non-neuf-cent centimètres, cinquante-sept centimètres).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

La société comparante est propriétaire du dit

bien, savoir :

- 26, avenue des Gaulois.

pour l'avoir acquis avec les constructions érigées de Monsieur Hendrik CRABBE, pensionné et son épouse, Madame Rosalie AUSLOOS, sans profession, demeurant ensemble à ETTREBEEK aux termes d'un acte reçu par les notaires Albert SNYERS d'ATTENHOVEN sousigné et Yvan DELBECQUE de WOLUWE-SAINT-LAMBERT en date du vingt-huit décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix-neuf janvier mil neuf cent septante-trois, volume 5124, numéro 17.

Les époux CRABBE-AUSLOOS en étaient propriétaires à la suite des faits suivants :

Originellement, le bien en question appartenait à Monsieur Ferdinand VANDYCK, Administrateur-Directeur,

et son épouse Madame Marie-Huberte-Joséphine, dite Joséphine VANDENPANHUYSEN, domiciliées à WYGMAR, demeurant à IXELLES, pour l'avoir acquies de Madame Félicité HENNAU,

veuve de Monsieur Guillaume MYERS, à LARKEN, et autre, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Idesbald VAN MERSTRAETEN à BRUXELLES, le vingt mai mil neuf cent dix-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles-

les, le trente mai suivant, volume 163, numéro 16.

Madame Joséphine VANDENPANHUYSEN, prénommée, en son vivant épouse de Monsieur Ferdinand VANDYCK, susdit, est décédée le seize janvier mil neuf cent vingt-deux,

et sa succession a été recueillie par son seul et unique héritier légal, son fils, Monsieur Frédéric-Henri-Eugène VANDYCK, président de la Cour d'Appel, veuf de Madame

Marie-Henriette VERBELEN, à ETTREBEEK, à concurrence de la moitié en pleine propriété et d'un/quarter en nue-pro-priété, et par son époux survivant, ledit Monsieur Fer-

dinand VANDYCK, à concurrence du surplus, soit un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit.

Monsieur Ferdinand VANDYCK, susdit, est décédé le deux septembre mil neuf cent trente-neuf et sa succession a été recueillie par son seul et unique héritier légal, son fils, Monsieur Frédéric VANDYCK, prénommé.

Celui-ci est d'écédé à ETTREBEEK le quatre sep-
 tembre mil neuf cent septante-et-un et a légué, aux ter-
 mes d'un testament authentique reçu par le Notaire DEL-
 BEQUE prêtre, le onze janvier mil neuf cent septante-et-
 un, le bien en question aux époux CRABBE-AUSTOOS.
 La délivrance de legs a été effectuée par acte
 du Notaire Yvan DELBEQUE prénommé en date du dix décem-
 bre mil neuf cent septante-et-un, transcrit au premier
 bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt janvier mil
 neuf cent septante-deux, volume 5023, numéro 4.
 - 27, avenue des Gaulois.
 pour l'avoir acquis avec les constructions y éri-
 gées de Madame Chantal-Marie-Madeleine-Antoinette-Ghislaine
 t'SERSTEVENS, sans profession, épouse de Monsieur Albert-
 Eugène-Marie-Ghislain Comte de LANNON, Administrateur de
 sociétés, à KRAAINEM, aux termes d'un acte reçu par les
 Notaires Albert SNYERS d'ATERNHOVEN sous-signé et André
 MERINX de BRUXELLES le sept mars mil neuf cent septante-
 trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques de
 Bruxelles le vingt-trois mars suivant, volume 5154, numé-
 ro 11.
 Madame t'SERSTEVENS était propriétaire du bien
 prédécrit pour l'avoir reçu de ses père et mère, Monsieur
 Jean-Edmond-Marie-Ghislain Chevalier t'SERSTEVENS et son
 épouse, Madame Marie-Louise-Antoinette-Ghislaine de HALLOY,
 à BRUXELLES, aux termes d'un acte de donation reçu par le
 Notaire André MERINX, résidant à BRUXELLES, le dix-huit
 décembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier
 bureau des Hypothèques à Bruxelles, le sept janvier mil
 neuf cent soixante-trois, volume 4119, numéro 3. Monsieur
 et Madame Jean t'SERSTEVENS de HALLOY prénommés avaient
 acquis ce bien de Madame Julia-Marie-Louise VERGRACHT,
 propriétaire à BRUXELLES, veuve de Monsieur Daniel FABBE,
 suivant acte reçu par Maître Léon COENEN, Notaire, ayant
 résidé à BRUXELLES, le vingt-quatre février mil neuf cent
 vingt-sept.

CONDITIONS SPECIALES RELATIVES A L'IMMEUBLE 26,
AVENUE DES GAULOIS.

Par acte prérappelé du Notaire VAN MERSTRAELEN

prénomme, du vingt mai mil neuf cent dix-neuf, il est

stipulé textuellement ce qui suit :

" A l'acte de vente prérappelé reçu par le Notaire

" Adémar MORREN le vingt-cinq novembre mil neuf cent-sept,

" il est stipulé ce qui suit :

" L'acquéreur devra se conformer aux règlements

" imposés par les autorités, ainsi qu'à l'arrêté royal du

" six février mil huit cent quatre-vingt-seize.

" Il ne pourra construire à moins de neuf mètres

" cinquante centimètres de la limite de l'avenue des Gau-

" lois, ni laisser subsister dans cette zone, des taillis

" qui auront plus de huit centimètres de perte par mètre,

" ni y planter des arbres de haute futaie.

" Il devra se cloîtrer au moyen d'un grillage en

" fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de

" vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt-cinq centi-

" mètres de largeur minimum, le tout ne pouvant dépasser

" la hauteur maximum d'un mètre quatre-vingts centimètres,

" soubassement compris; des grillages identiques seront

" établis dans la zone de neuf mètres cinquante centimè-

" tres suivant les axes mitoyens de la propriété normale-

" ment à l'axe de l'avenue.

" L'acquéreur s'engage tant en son nom qu'en celui

" de ses héritiers ou ayants-droit à ne pas installer ni

" laisser installer de débit de boissons dans le bâtiment

" à construire.

" Il est interdit de construire, un établissement

" reconnu dangereux ou insalubre nécessitant l'enquête de

" commodo ou incommodo; cette restriction ne peut être

" invoquée que par le vendeur.

" L'acquéreur s'engage à prendre un abonnement au

" service de la distribution d'eau."

Les acquéreurs d'une partie quelconque de l'im-

meuble à ériger seront purement et simplement subrogés

dans tous les droits et obligations résultant des stipu-

lations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore

d'application.

CONSTRUCTION.

La société comparante a entrepris sur le terrain

prédécrit la construction d'un immeuble à appartements multiples.

Les plans de l'immeuble ont été dressés par

l'architecte CHINNET dont les bureaux sont établis 24,

avenue de la Toison d'Or à BRUXELLES.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège

des Bourgmestre et Echevins de la commune d'ETTERBEEK le

dix-sept mai mil neuf cent septante-trois.

Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-

annexée.

II. STATUT IMMOBILIER.

La société comparante a décidé dans le but d'opé-

rer la division horizontale de ladite propriété, de placer

l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indiv-

ision forcée, et de le doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, la société comparante a déclaré

prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui

régira le complexe immobilier et notamment :

1) quant à la copropriété et l'indivision forcée;

2) quant aux propriétés privées et personnelles;

3) quant aux règlements généraux et particuliers de l'indiv-

ision forcée et de la propriété personnelle.

DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

Par conséquent, la comparante nous a requis d'ac-

ter authentiquement sa volonté de placer ledit immeuble

sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

en application de la loi du huit juillet mil neuf cent

vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code civil.

Les constructions comprendront des propriétés

privatives distinctes placées sous le régime de la copro-

priété et de l'indivision forcée auxquelles seront ratta-

chées à titre d'accessoires inséparables un certain nom-

bre de quotités dans le terrain et les parties communes;

ces quotités sont calculées en millièmes.

Cette division en fonds distincts deviendra effec-

tive dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

La description qui va suivre est une lecture de-

taillée des plans dressés par les architectes prénommés.

Cette description n'a rien d'immuable.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.
CHAPITRE I. - LES PARTIES COMMUNES ET EN INDIVISION
FORCE.

a) Le terrain prédécrit d'une contenance d'après cadastre de six ares;

b) Les constructions, savoir :

Le sous-sol.

L'aire de manœuvre du parking et sa rampe d'accès, les trémières des deux ascenseurs, la cage d'escalier, le hall commun donnant accès à l'escalier et aux ascenseurs, la chaufferie et son sas d'accès, la réserve-poubelles, la cave vide-poubelles avec son sas d'entrée, le sas d'accès aux parkings, le local lingerie, la cave pour compteurs électriques, la cave pour compteurs d'eau, les dégagements donnant accès à ces caves, les gaines de ventilation et prises d'air frais.

Rez-de-chaussée.

La zone de recul avec les accès à l'entrée et à l'entrée carrossable, l'entrée, la réception et le hall

commun, les deux trémières d'ascenseur, la cage d'escalier, le vide-poubelles, la cour annexée à l'immeuble ainsi que la conciergerie comprenant un hall d'entrée, une salle de séjour avec coin à dormir et kitchenette, une salle de bains et un W.C.

Étage type. (du premier au septième étage).

Le hall commun, la cage d'escalier, les deux trémières d'ascenseur et le vide-poubelles.

Étage technique. (Huitième étage).

Le hall commun, la cage d'escalier, les deux trémières et la machinerie des ascenseurs, le vide-poubelles et la toiture-terrasse non accessible.

Ensuite sur toute la hauteur du bâtiment, les

gaines de ventilation, d'aération, le vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, la conduite de cheminée.

CHAPITRE II. - LES PARTIES PRIVATIVES ET PERSONNELLES.

- Sous-sol.
- 1.- Quatre caves numérotées de Un à quatre comprenant chacune la cave proprement dite avec sa porte et, en copropriété et indivision forcée un millième des parties communes dont le terrain, soit ensemble quatre/millièmes des dites parties communes.
 - 2.- Dix emplacements pour voiture numérotés de Un à dix et comprenant chacun :
- en propriété privée et personnelle : l'emplacement proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : Cinq millièmes des parties communes, soit ensemble cinquante/millièmes des parties communes dont le terrain.
 - 3.- Les locaux privés de la cafetaria comprenant :
a) en propriété privée et personnelle, une cave à provision et les sanitaires comportant un hall commun, toilettes dames et toilettes messieurs.
b) en copropriété et indivision forcée : Ensemble avec le local "Cafetaria" situé au rez-de-chaussée : le nombre de millièmes déterminé ci-dessous pour ledit local.
SOIT ensemble pour le sous-sol : cinquante-quatre/millièmes.
- Rez-de-chaussée.
Ce niveau comprend les éléments suivants :
- 1.- Le local "Cafetaria" situé en façade et comprenant :
a) en propriété privée et personnelle : Le local cafetaria proprement dit avec escalier en spirale donnant accès au sous-sol privatif.

54/1.000 54/1.000

50/1.000

4/1.000

Sont ensemble pour la rez-de-chaussée :

annexe.
 Limitée par un liseré vert au plan et dans le prolongement dudit liseré et de l'exclusive de la partie de la cour située à ce liseré est réservée la jouissance mines dont le terrain.
 Vingt-deux/millèmes des parties comprises :

b) en copropriété et indivision forcée : no de rangement à l'extérieur).
 une salle de bains avec W.C. (armoire) avec coin à dormir, une mitonnette, un hall d'entrée, une salle de séjour a) en propriété privée et personnelle : rue, comprenant :

à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant :
 3.- Le liseré du type "D" situé à l'arrière liseré rouge au plan ci-annexé.
 dit appartement et délimitée par un la cour située dans le prolongement de la jouissance exclusive de la partie de A cet appartement est réservée la communes dont le terrain.
 Vingt-neuf/millèmes des parties comprises :

b) en copropriété et indivision forcée : (armoire de rangement à l'extérieur).
 chambre et une salle de bains avec WC, avec coin à dormir, une cuisine, une Un hall d'entrée, une salle de séjour a) en propriété privée et personnelle : rue, comprenant :
 droite, en regardant l'immeuble de la 2.- Un appartement situé à l'arrière, à des communes dont le terrain.
 sous-sol : dix-sept/millèmes des parties Ensemble avec les locaux privés du b) en copropriété et indivision forcée.

États types (du premier au septième étage).
 Chacun des cited niveaux comprend les éléments suivants :

1. L'appartement du type "A" situé à droite en façade en regardant l'immeuble de la rue, comprenant :

a) en propriété privée et personnelle : un hall d'entrée, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette et une salle de bains avec W.C.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/millemes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement du type "B" situé au centre en façade, comprenant :

a) en propriété privée et personnelle : un hall d'entrée, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette et une salle de bains avec W.C.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/millemes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement du type "C" situé à gauche en façade en regardant l'immeuble de la rue, comprenant :

a) en propriété privée et personnelle : un hall d'entrée, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette et une suite de bains avec W.C.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/millemes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement du type "D" situé à gauche en façade, comprenant :

a) en propriété privée et personnelle : un hall, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette, une suite de bains avec W.C. et une terrasse avec armoire de rangement.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-et-un/millemes des parties communes dont le terrain.

21/1.000

19/1.000

17/1.000

19/1.000

5.- L'appartement du type "E" situé à l'arrière, au centre, comprenant :
 un hall d'entrée, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette et une salle de bains avec W.C.
 b) en copropriété et indivision forcée : Dix-neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

6.- L'appartement du type "F" situé à l'arrière, comprenant :
 "A", comprenant :
 a) en propriété privée et personnelle : un hall, une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette, une salle de bains avec W.C. et une terrasse avec armoire de rangement.
 b) en copropriété et indivision forcée : Vingt-et-un/millièmes des parties communes dont le terrain.

SOIT ensemble par étage : Cent seize/millièmes :

Au TOTAL pour les sept étages : (Huit cent douze/millièmes).
 Étage technique (Huitième étage).
 Ce niveau comprend les éléments suivants :

1.- L'appartement situé en façade à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant :

a) en propriété privée et personnelle : une salle de séjour avec coin à dormir, une kitchenette, une salle de bains avec W.C. et une terrasse.
 b) en copropriété et indivision forcée : Dix-neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

19/1.000

21/1.000

116/1.000

812/1.000 812/1.000

19/1.000

- annexe II - 1 pièce.
- à la vente d'appartements aux plans et donc en l'espace -
- E) un recueil des conditions générales applicables
- D) une photocopie du permis de bâtir-annexe IV-1 pièce
- C) le cahier des charges - annexe III - 1 pièce.
- 6- Plan n° 6A - façades.
- 5- Plan n° 5 - coupe.
- 4- Plan n° 4A - étage technique.
- 3- Plan n° 3A - étages type.
- 2- Plan n° 2A - rez-de-chaussée.
- 1- Plan n° 1A - sous-sol.
- annexe II - six pièces.

B) Les plans de construction dressés par l'architecte

A) le règlement général de copropriété - annexe I - une pièce.

Nous a présentement remis pour être annexés aux présentes :

La société comparante, représentée comme il est dit, l'immeuble et son éventuelle reconstruction. Les réparations et travaux, l'assurance, l'occupation de parties communes et les propriétés privées, régie l'admi- nistration de l'immeuble, la répartition des charges et recet- se pour un règlement général de copropriété qui détermine les le représentant de la société comparante a établi en date de Dans le but de régler cette division de la propriété,

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

Pour l'ensemble de l'immeuble: mille/millèmes. 1.000/1.000

AU TOTAL : Soixante-six/millèmes : 66/1.000

SOIT ensemble pour l'étage technique : 19/1.000

des dont le terrain. Dix-neuf/millèmes des parties commu- nes dont le terrain.

c) en copropriété et indivision forcée: Salle de bains avec W.C. et une terras- se.

avec coin à dormir, une cuisine, une Un hall d'entrée, une salle de séjour

a) en propriété privée et personnelle: comprenant :

5. L'appartement situé à l'arrière, à 28/1.000

unes dont le terrain. Vingt-huit/millèmes des parties commu- nes dont le terrain.

d) en copropriété et indivision forcée: terrasse à l'arrière.

avec W.C., une terrasse en façade et une salle, deux chambres, une salle de bains

un hall de séjour, une cuisine, un b) en propriété privée et personnelle:

part l'immeuble de la rue, comprenant :

4. L'appartement situé à gauche en regard

Ces divers documents signés "ne varietur" par le représentant de la société comparante, demeureront ci-annexés après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphés par le Notaire soussigné.

Ils forment avec le présent acte la charte de l'immeuble à laquelle viendront s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des Hypothèques.

Le représentant de la société comparante Nous a déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment, voulant que ces conditions et conventions acquiescent le même degré d'authenticité que si elles étaient loi intégralement reproduites.

Et d'un même contexte, la société comparante Nous a enfin requis d'acter authentiquement comme suit, les déclarations et conventions suivantes :

DU PERE DE FAMILLE.
A. GENERALITES.

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses, entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code CIVIL.

Il en est notamment ainsi :
Des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre.
Des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaires d'égoûts, etc. etc.
Du passage de canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etc...).

Et de façon générale de toutes les communautés et services entre les diverses parties privées ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront obligatoirement déferés à l'arbitrage des architectes de l'immeuble, leurs décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

B. SERVITUDES DE PASSAGE.
 L'emplacem^{ent} de parking numéro sept est grevé à titre perpétuel et gratuit d'une servitude de passage pour piétons au profit de tous les autres emplacements pour voiture et des caves numéros un à quatre.

Les emplacements de parking numéros neuf à dix sont grevés de la même servitude au profit des caves numéros un à quatre.

Les propriétaires ou occupants des emplacements grevés ne pourront mettre aucune entrave à l'exercice de cette servitude, les propriétaires des autres emplacements et des caves, étant, de leur côté, responsables de tous dégâts occasionnés par leur fait aux véhicules stationnant sur les emplacements grevés.

§ II. - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.
 La société comparante, représentée comme dit est, déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1. - de changer seule des quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres locaux, mais seulement pour les parties privées du complexe dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privées et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif; elle pourra être modifiée même en cours de construction, par la société comparante, sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si, faisant usage de cette faculté, la société comparez rendait commune une partie privative, les quotités indivises y affectées seraient réparties entre d'autres locaux privés dont ladite société resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2. - de réunir deux ou plusieurs flats pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, de rediviser un appartement pour en faire des flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans et annexes.

Si la société comparante fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents locaux de l'étage ainsi modifié devra toujours coïncider avec le montant global des quotités attribuées aux termes du présent acte à l'étage tout entier.

3. - de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

4. - de rendre privatives les paliers d'étages et les dégagements à certains niveaux.

5. - d'aménager tout ou partie des plates-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements déterminés.

6. - de cloîtrer ou de murer certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

7. - de transformer les emplacements pour voitures en boxes, même si cette transformation entraîne une diminution du nombre des emplacements.

L'aqueduc, quant à lui, ne pourra pas transformer son emplacement en boxe, sans accord préalable et écrit de la société comparante.

8. - dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privés ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privées et donc de modifier dans ce but la destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes.

La société comparante pourra ainsi créer des servitudes grevant les parties communes au profit de certaines parties privatives sans devoir demander le concours des copropriétaires, ceux-ci, par le fait de leur acquisition conférant expressément et irrévocablement ce droit à la société comparante par mandat ou tout autre moyen juridique approprié s'il échet.

§ III. - CABINE ELECTRIQUE.

La société comparante est habilitée à poursuivre avec les règles ou sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat sera soumis aux conditions d'usage, soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location d'un local dans l'immeuble, destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un local commun ou même sur un local privatif en exécution de la faculté que la comparante s'est réservée au paragraphe 2, alinéa 1 et avant.

Le présent paragraphe sera également d'application en cas d'installation d'une cabine de détente de pression pour le gaz.

§ IV. - MITOYENNETE.

Les murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sont mitoyens. La société comparante se réserve à son profit exclusif, le prix de vente éventuel de tout ou partie de ces mitoyennetés qu'elle pourra percevoir sur sa seule quitance, sans intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la société comparante de toucher le prix de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande.

Il est également prévu que la société comparante pourra, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même, ou pour des tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que la société se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs prémentionnés qui demeurent au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

§ V. - RESPONSABILITE.

La société anonyme "SIMAK" déclare expressément qu'elle ne répondra pas, vis-à-vis des propriétaires d'appartements et locaux, des troubles mineurs affectant la construction et provenant du tassement normal d'un bâtiment neuf, cette clause ne signifiant cependant pas que la société anonyme "SIMAK" entend se soustraire à ses obligations de garantie décennale, découlant de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un.

§ VI. - MANDAT.

La société comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises sous les paragraphes 2, 3 et 4 ci-avant. Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent des à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme

dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôles deux renvois à Schaarbeek I

le 26 octobre 1973 Vol. 73 fol. 47 case 11 reçu cent cinquante

francs (150 F) Le Receveur (sign.) J. MICHELIS.

Suivent les annexes.

ETTERBEEK

Avenue des Gaulois, numéros 26 et 27.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. - DISPOSITIONS GENERALES.

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (article 577bis du code civil) le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

ARTICLE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout ou d'une partie de l'immeuble.

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous

les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont

susceptibles de modifications que du consentement unanime

des copropriétaires; ce statut réel sera d'ailleurs trans-

ARTICLE 3. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 4. - COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires indispensables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

ARTICLE 5. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Les parties privatives comprennent les appartements, les caves, ainsi que les emplacements pour voitures.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribuées aux parties privées.

Ces parties privées et communes sont déterminées dans l'acte dénommé "Acte de base" reçu ce jourd'hui par Maître Albert SNEYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble.

Le présent règlement général de copropriété est destiné à être annexé à cet acte de base pour faire corps avec lui.

ARTICLE 6. - CHOSSES COMMUNES.

§ 1 - Description.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain dans toute sa superficie;

Les fondations, les murs de clôture et de refend,

l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de mètres et cheminées, les gaines d'aération, de vide-poubelles et autres, les canalisations et conduites de toute nature; eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des parties privées, si ces canalisations et conduites servent à leur usage exclusif et particulier, les locaux réservés pour les services communs (conciergerie, charterie, caves pour compteurs) les dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, les paliers, le hall d'entrée, les vide-poubelles, l'accès vers les parkings, l'aire de manœuvre vers les différents parkings, la cour et d'une façon générale toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et de l'usage.

Il est fait remarquer cependant que les architectes et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

§ 2 - Terrasses.

Les terrasses des étages sont en principe choses communes dont la jouissance est exclusive et rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe à la copropriété; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance.

Les terrasses des appartements situés à l'étage tech-
 nique seront grevées tant à l'avantage des parties communes
 qu'à l'avantage de tous les éléments privés de l'immeuble
 dans la mesure de la servitude de passage perpétuelle et gratuite pour l'u-
 tilisation des portes et boîtes de démenagement, de tous
 travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de
 l'immeuble.
 § 3 - Cour.
 La jouissance privée et exclusive de la cour à
 l'arrière, sur le hordais du garage, est attribuée, ainsi qu'il
 est dit à l'acte de base, aux appartements situés à l'arrière
 au rez-de-chaussée, à charge pour leurs propriétaires d'en
 rapporter seuls les frais d'entretien en proportion de leur
 surface. Les bords de la cour sont réservés aux autres
 copropriétaires de la cour, en outre, permettre à
 tous moments le libre accès de la cour dans l'intérêt de la
 copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux
 parties communes de l'immeuble soit à un autre lot privatif.
ARTICLE 7. - ALIÉNATION DES CHoses COMMUNES.
 Les choses communes ne pourront être aliénées, gre-
 vées de droits réels ou saisies, qu'avec les approuvements,
 et pour les quotités attribuées à chacun de ces éle-
 ments.
 L'hypothèque et tout droit réel sur un local priva-
 tif grevé de plein droit la fraction des choses communes
 en dépend.

ARTICLE 8. - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.
 Chaque propriété privée comportera les parties
 suivantes de l'appartement, cave ou emplacement de par-
 ticularité, à l'exclusion des parties communes, et notamment le
 balcon ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons
 intérieures, avec leurs portes, les miroirs, les vitres
 séparant entre eux les appartements et caves, les fenê-
 tres sur rue ou sur jardin, les portes palières, toutes les
 installations sanitaires particulières, les parties vitrées
 des portes et fenêtres, le paronage et la décoration inte-
 rieure, en ce qui se trouve à l'intérieur des
 appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs
 occupants ou occupants ou même ce qui se trouve à l'ex-
 térieur des locaux, mais servant à l'usage exclusif des
 occupants particuliers des eaux, gaz, électricité, téléphone,

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet le Conseil de Gérance établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades. Le téléphone peut être également installé dans les locaux privés. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

Si l'immeuble n'est pas raccordé à la télé ou radiodistribution, il serait installé dans l'immeuble une seule antenne collective pour la T.S.F. et la télévision, et les copropriétaires seront obligatoirement tenus de servir, à l'exclusion de toutes installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

ARTICLE 13. - OUVERTURE DANS MURS MITOYENS.
 Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'architecte de l'immeuble à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

ARTICLE 14. - CAVES.
 Les caves sises au sous-sol ne pourront être vendues ou cédées qu'à des propriétaires de locaux privés sis dans l'immeuble ou échangées entre eux.

CHAPITRE III. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE 15. - ASSEMBLEE GENERALE.
 L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 16. - DELIBERATIONS.
 L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

ARTICLE 17. - ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

L'assemblée générale statutaire se tient d'office le premier jour de l'année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jours, heures et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en a la gestion.

En cas d'indication contraire de la part du gérant, qui n'aura été donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotes indivises dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 18. - CONVOCATIONS.

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

Si cette première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une troisième assemblée, mais le délai de convocation sera de deux jours francs au moins et de dix jours au plus.

L'assemblée générale à la simple majorité des voix, lorsque l'on décide que les convocations seront faites par simple lettre sans le cas prévu ci-après.

ARTICLE 19. - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Handwritten signature and date: 11/01/1911

ARTICLE 20. - COMPOSITIONS.

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

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

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

à son conjoint ou du conjoint d'un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées

générales, et d'y voter en son lieu et place. aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

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

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas, ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usultier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative

mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci (ou le procès-verbal de son élection), devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, exception faite pour le ou les conseils que le gérant désirerait voir assister à l'assemblée.

lorsque l'assemblée est réunie, elle ne peut être
suspendue de l'assemblée des membres présents ou représentés
de l'assemblée générale, sans de l'assemblée des pro-
priétaires, les délégués étant considérés comme s'ils
étaient présents, le président n'ayant pas été élu en vertu
de ce cas, les délégués seront considérés comme
présents, à la condition expresse que dans le cas
d'une suspension il ait été mention expresse de ce
cas de suspension dans la proposition.

ARTICLE 21 - PRÉSENTATION
Les résolutions et décisions de l'assemblée
sont prises à la majorité simple des membres présents ou
représentés, à moins que le règlement d'ordre de jour
n'ait prévu une majorité plus forte ou même l'unanimité.

ARTICLE 22 - LISTE DE PRÉSENCE
Il est tenu une feuille ou liste de présence qui
est certifiée exacte par le président de la réunion, les
membres et le secrétaire et signée par les coproprié-
taires qui y ont été inscrits à l'assemblée.

ARTICLE 23 - LISTE DE PRÉSENCE
Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire et un
président de séance, dont les attributions sont
définies dans le règlement d'ordre de jour.

ARTICLE 24 - BUREAU
Le bureau est composé du président assisté de deux
membres et, à défaut de ces derniers, du président assisté
de deux copropriétaires présents ayant le plus grand
nombre de voix.

ARTICLE 25 - PRÉSIDENCE
Le président de la première assemblée générale est
désigné au préalable au plus grand nombre de voix
et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

... un examen, compter ces fonctions avec celles de con-
... ou non faire les copropriétaires. Le gérant ne pour-
... le gérant nommé et révoqué par l'assemblée générale,
... que l'exécution des décisions de l'assemblée de
l'administration et la surveillance de l'immeuble de

ARTICLE 28. - ORDRANCE - NOMINATION

... par le gérant
... de l'immeuble. Les extraits de ce registre sont
... en la forme, ainsi que des autres archives de
l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du
... sans déplacement à l'endroit désigné par
Tout copropriétaire peut consulter le registre et

... en tout les demandes.
... les assemblées, les assemblées, le secrétaire et les coproprié-
... sur feuilles volantes et signés par
... sur un registre spé-
... inscrites sur un registre spé-
... les délibérations de l'assemblée générale sont cons-
ARTICLE 27. - PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLÉES.

... en toutes représentées, sans dans le cas où l'unanimité
... le nombre de copropriétaires présents et le nombre
... jours avec le même ordre du jour et délibérera quel
... sera convoquée au plus tôt dans les
... pas cette double condition,
... de la moitié des quotités.
... possédant ensemble
... comme membres ayant voix délibérative,
... les délibérations soient valables, l'assem-

ARTICLE 26. - VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS.

... de quotités.
Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix

ARTICLE 25. - NOMBRE DE VOIX.

... des voix
... les répartitions des quotités dans les choses communes,
... de l'immeuble et celles modifi-
... la majorité des trois/quarters
... de l'immeuble et celles
... ou être et à l'assemblée de l'immeuble et celles
... ou modifications ou modifications du gros-
... la majorité simple des voix; celles
Les décisions relatives à la jouissance des choses

Si la Gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires, c'est cet organe qui est désigné dans le présent règlement sous le nom de "Le Gérant".

Si le Gérant est absent ou délégué, le conseil de Gérance pourvoira à l'accomplissement de ces fonctions et au besoin à son remplacement.

La Société anonyme "SIMAK, SOCIÉTÉ IMMOBILIERE ET DE GESTION", se réserve le droit de désigner le premier Gérant qui exercera sa mission dans les limites et avec les pouvoirs établis au présent règlement, ou d'assurer la Gérance elle-même pour une période de cinq ans maximum.

ARTICLE 29. - SALAIRE DU GERANT.
 La mission du Gérant est salariée, le montant de sa rémunération est fixé par l'Assemblée Générale.

Le Gérant peut, sous le contrôle du conseil de Gérance et aux frais des copropriétaires, engager des femmes d'ouvrage qui auront pour mission d'aider les concierges. La société anonyme "SIMAK, SOCIÉTÉ IMMOBILIERE ET DE GESTION" décidera souverainement de la date de l'entrée en fonction du Gérant et des concierges en tenant compte de l'état d'occupation de l'immeuble.

Le Gérant peut confier la tenue de la comptabilité aux tiers, mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 30. - MISSION DE LA GERANCE.
 L'Administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques. La Gérance doit, en conséquence :

a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, écart, canalisation, chauffage, ascenseurs, escaliers, etc.) ;
 b) assurer les travaux décidés par l'Assemblée Générale ou le conseil de Gérance ;
 c) assurer les approvisionnements nécessaires (commodités, etc.) ;
 d) souscrire tous contrats d'assurances ou d'abonnement ;
 e) assurer le recouvrement des recettes communes ;
 f) assurer le paiement des dépenses communes ;

1) répartir entre tous les copropriétaires le montant
 des dépenses communes;
 2) présenter trimestriellement à chaque propriétaire
 son compte particulier;
 3) présenter annuellement au Conseil de Gérance, ses
 comptes généraux;
 4) instruire les conversations relatives aux parties
 communes conformément aux conditions vis-à-vis des tiers et des
 administrations publiques ou autres copropriétaires, faire
 rapport au Conseil de Gérance qui décidera des mesures à
 prendre.

Pour remplir sa mission, le Gérant, sur autorisation de
 ce, aura accès aux parties privées aux fins de contrôler
 et l'affectation des parties privées est conforme au
 état actuel.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront
 être prises par la Gérance.

ARTICLE 31. - CONSEIL DE GERANCE.
 Le Conseil de Gérance est constitué, comme il est
 dit ci-avant, par les membres du bureau assistés par le
 Gérant.

Le Gérant y assiste avec voix consultative mais non
 délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre
 titre.

La mission consiste, notamment :

- a) à surveiller la gestion du Gérant;
- b) à examiner les comptes du Gérant;
- c) à faire rapport à l'Assemblée Générale sur les comptes du
 Gérant;
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui
 concerne les réparations indispensables, mais non urgentes;
 e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de
 l'intérêt général.

Les délibérations sont valables si au moins deux
 membres du conseil de Gérance sont présents; les décisions
 sont prises à la majorité des voix.

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

En résumé, le conseil de Gérance fonctionne suivant
 les règles établies pour le conseil d'Administration des
 sociétés anonymes.

1. Le présent contrat est conclu entre
Monsieur [Nom] et Madame [Nom]
pour la durée de [durée].

2. Le contrat est régi par le droit
français.

3. Les parties conviennent de soumettre
toute contestation relative au présent
contrat à l'arbitrage.

4. Le présent contrat est conclu en
deux exemplaires, dont un original
pour chacune des parties.

5. Le contrat est conclu en vertu
des pouvoirs qui sont conférés
à la partie par les lois en vigueur.

6. Le contrat est conclu en vertu
de la confiance que les parties ont
placée l'une en l'autre.

7. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

8. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

9. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

10. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

11. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

12. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

13. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

14. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

15. Le contrat est conclu en vertu
de la volonté commune des parties
de conclure un contrat.

ARTICLE 35. - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans avoir à demander l'autorisation du Conseil de Gérance et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacles.

ARTICLE 36. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le Conseil de Gérance qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 37. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations devront être demandés par la Gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/quarter des quotes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarters des voix.

ARTICLE 38. - OBLIGATION DES COPROPRIETAIRES.

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes générales ment quelconques.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHAPITRE V. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE 39. - PRINCIPES.

A/ Le gérant se réserve la faculté de souscrire pour le compte des copropriétaires de l'immeuble une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie,

En cas de sinistre de plus de cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet par une Assemblée Générale Extra-ordinaire à la simple majorité des voix. Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le gérant et ratifiées valablement par le conseil de gérance.

ARTICLE 43. - REGLEMENT D'INDEMNITES.

Si une surprime est due au chef de l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, ou du chef du personnel qu'il occupe, et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 42. - SURPRIME.

et sans mise en demeure, pourra les signer valablement à leur place, de plein droit signer les actes nécessaires, à défaut de quel le gérant cours pour la conclusion des assurances susénumérées, et de Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours parties communes.

Les, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes tant des assurances souscrites par le gérant sera répartie La charge des primes (frais et impôts compris) résulte-

ARTICLE 41. - PRIMES.

en vertu de cette assurance. Dans ce cas, les copropriétaires souscripteurs auront seuls le droit à l'indemnité qui pourrait être allouée ont été réalisées.

desquelles les assurances prévues par l'article trente-neuf clarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès porter toutes les charges et primes y afférentes, et de dé- sonnel une assurance complémentaire, à condition d'en sup- rent toujours la faculté de souscrire pour leur compte per- que l'assurance est prise pour un montant insuffisant, au- la majorité exprimée par l'assemblée générale, estimeraient Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de

ARTICLE 40. - ASSURANCE COMPLÉMENTAIRE.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encasées par le gérant, en présence de deux mandataires dûment délégués par une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou auprès d'un organisme agréé par l'assemblée générale, dans les conditions déterminées par cette dernière.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. La présente clause ne pourra leur porter préjudice, l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

ARTICLE 44. - UTILISATION DES INDEMNITES.

A/ Utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, le gérant affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvert par le gérant auprès de tous les propriétaires, sans le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

2) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Ledit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

... l'engagement des assureurs d'éviter le gerant, par
chaque police dont question à l'article 45 et
ARTICLE 46. - ENGAGEMENT DES ASSUREURS.
Les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble,
après avoir obtenu des assurances devant prévoir un
montant d'avance et dégratés des eaux,
indemnités contre le risque d'incendie, foudre, explosions,
travaux frais, leur mobilier, ainsi que les aménagements
de l'immeuble, devront assurer, personnellement et à leurs
Les copropriétaires, locataires et/ou occupants
ARTICLE 45. - MOBILIER - ABANDON DE RECOURS.
Après de la reconstruction de l'immeuble,
liste des trois/quarts de la totalité des vols, pourrai
compte générale des copropriétaires, statuant à la majori-
tée absolue. Nulle et aucune indemnité n'est allouée, les
appliquées. Nulle et aucune indemnité n'est allouée, les
autres causes que l'incendie, les mêmes règles seront
en cas de destruction totale ou partielle provoquée par
les communes.
Après l'apurement des dettes qu'ils possèdent dans les par-
ties dans la proportion de leurs droits respectifs
la répartition éventuelle sera alors partagée entre les co-
propriétaires d'assurance ainsi que le produit de
dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.
Indemnités, les communes seront partagées ou liquidées
Chacun des copropriétaires reprendra ses parties
de copropriété prévues. Il
ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de
de l'immeuble n'est pas reconstruit, et si l'assurance
est sans diligence.
Le juge est sursis le bien, à la requête de la partie
le Président du Tribunal de Première Instance, dans le res-
ponsion sera déterminée par un expert désigné par Monsieur
à défaut d'accord entre les parties, le prix de
de reconstruction leur revenant.
Les réserves de leur quote-part dans l'eventuelle indemnité
et au cas où la demande, tous les articles dans l'immeuble,
l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires
la reconstruction seront nommés, dans le cas de la destruction
ou de l'abandon de l'immeuble, les copropriétaires et
parties, en cas de l'assemblée générale, en cas de

Il recommande à la poste, quinze jours au moins à l'avance de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivé du terme, ou en suspendant les effets.
ARTICLE 47. - PREMIERES ASSURANCES.
Les premières assurances dont question à l'article 39 seront souscrites pour une durée de dix ans par la société "SIMAK".
Au moment de l'acquisition de leur propriété, les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdites assurances ces et de payer les primes des leurs plus prochaines échéances.

CHAPITRE VI. - CONCIERGE.

ARTICLE 48. - CONCIERGE.

Pour assurer le service de l'immeuble, un concierge sera engagé par le gérant, qui fixera sa rémunération avec l'approbation du conseil de gérance.

Il est engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, qui en référera au conseil de gérance.

La société anonyme "SIMAK" se réserve toutefois le droit d'engager le premier concierge aux conditions et

ARTICLE 49. - MISSION.

à la date qu'elle déterminera.

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

Il devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service de l'immeuble. Il n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence

à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

ARTICLE 50. - OBLIGATION.

Le concierge sera soumis à toutes les obligations prévues par les présentes ou édictées par la gérance pour le personnel attaché au service de l'immeuble. Il sera logé, chauffé et éclairé aux frais de la copropriété. Il a l'interdiction de prendre à charge l'entretien des locaux privés, sous quelque forme que se soit. Il lui est également interdit de sous-louer une partie des locaux qu'il occupe dans l'immeuble.

CHAPITRE VII. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

COMMUNES.

ARTICLE 51. - PRINCIPES.

Les charges communes comprennent, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immuable.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes :

1) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes;

2) Les frais d'administration, le salaire du gérant; 3) Les primes d'assurances;

4) Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires,

saut dérogation prévue aux articles cinquante-quatre et cinquante-cinq;

5) Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie;

6) Le salaire des concierges;

7) Les frais de chauffage.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 52. - REPARTITION.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Saut convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, sans pour ce qui concerne le salaire du gérant et des concierges dont la date de leur entrée en fonction, et, en conséquence, de leur rémunération, est fixée d'avant.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la Gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage, elles

sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci, ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

ARTICLE 53. - CONSOMMATION PARTICULIERE EAU - ELECTRICITE.

La consommation individuelle de l'eau et de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services (placemement et raccordement des compteurs, etc...) sont payés et supportés par chaque propriétaire. Il est prévu des compteurs individuels pour l'eau chaude, l'eau froide, et l'électricité. Il y aura des compteurs de chaleur concernant le chauffage central.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses affectées à ces services (eau - électricité) autres que ceux ci-avant prévus. Toutefois, une modification quant à la répartition des frais des ascenseurs et du chauffage, ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 54. - CHAUFFAGE CENTRAL - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

1. - Chauffage central.
L'installation de la chaufferie est commune. Les frais d'entretien, de réparation, et éventuellement le renouvellement des chaudières et de tous les appareils communs, de même que la consommation en combustibles ou énergie, seront répartis en proportion des profits dans les parties communes des biens privés bénéficiant du chauffage central.

Le chauffage central fonctionnera suivant les directives du gérant, qui se référera au conseil de gérance. 2. - Service d'eau chaude.
Il existe, pour les locaux privés, des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera fait en considération pour calculer le coût de la dépense. Le relevé des compteurs d'eau chaude sera fait à la requête du gérant à sa meilleure convenance, aux frais des copropriétaires.

ARTICLE 55. - ASCENSEURS.
Les frais d'entretien, de réparation et renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité

triette relevée par des compteurs spéciaux, sont répartis
 en proportion des quotités dans les parties communes affectées à tous les biens privés constituant l'immeuble.

ARTICLE 56. - IMPÔTS.
 A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 57. - LA CONSOMMATION D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ DES SOUS-SOLS.
 Des compteurs séparés sont établis, tant pour l'eau que pour l'électricité consommées pour les besoins des garages.

La consommation et tous frais relatifs à ces compteurs seront répartis exclusivement entre les copropriétaires de garages, en proportion des quotités garages.

ARTICLE 58. - RESPONSABILITÉ CIVILE.
 L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1786 du Code Civil) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agit de choses communes, ainsi qu'il est dit au chapitre V.

ARTICLE 59. - AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIÉTAIRE.
 Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 60. - RECETTES.
 Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

CHAPITRE VIII. - DESTINATION DES LOCAUX.
ARTICLE 61. - DESTINATION DES LOCAUX.
 Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'usage de bureau réservés à l'exercice d'une profession libérale, ou de cabinets d'affaires.

Un médecin ne pourra y exercer sa profession s'il est spécialiste de maladies contagieuses ou vénériennes. Il ne pourra, du fait de sa profession, troubler la jouissance des autres copropriétaires ou occupants. Les locaux situés aux étages sont destinés à l'habitation résidentielle de même que le local "D" situé au rez-de-chaussée.

L'appartement situé au rez-de-chaussée à l'arrière
est destiné à l'habitation résidentielle ou à l'exer-
cice d'une profession libérale.
Le local situé au rez-de-chaussée en façade est
destiné à l'usage exclusif de catering.

CHAPITRE IX - RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 67 - GÉNÉRALITÉS

La jouissance de l'immeuble et les détails de la
vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre
intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée
générale, à la majorité des trois/quarts des voix.
Les modifications devront figurer à leur date au
livre des procès-verbaux des diverses 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
texte de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et
les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.
Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze
jours par le gérant à tous les intéressés copropriétaires
locataires et ayants-droit, à première demande de ces der-
niers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la
partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel inté-
ressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter
à en prendre connaissance.
Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être pro-
priétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'im-
meuble, est subrogé dans les droits et obligations résul-
tant des stipulations de ce livre de gérance et des déci-
sions y consignées.
Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses
ayants-droit.

Section I. - OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES - ASPECT
ARTICLE 67 - GÉNÉRALITÉS

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre
aux fenêtres et terrasses ni enseignes, ni réclames ou ob-
jets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en
vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la
gérance et qui devront être placés à l'endroit désigné par
la gérance.

La publicité au local "Carrefour" ne pourra être effectuée par l'acquéreur ou l'exploitant dudit local sans l'accord préalable, spécial et écrit de la société "SIMAX".

Cet accord portera notamment sur la localisation, l'importance, le libellé, la durée, l'intensité lumineuse de la publicité projetée.

Ultérieurement, cette publicité ne pourra être modifiée que de l'accord du conseil de gérance, exprime

aux mêmes conditions. Aucun ventilateur ne pourra être placé dans les vitrages extérieurs, s'il est visible de la chaussée.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux fous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privés, une plaque de modèle et de dimension admis par la gérance, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 64. - BOITES AUX LETTRES - ASCENSEURS.

Chaque appartement ou bureau disposera d'une boîte aux lettres particulière, dans le hall d'entrée; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privé. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, ainsi que celles figurant dans les ascenseurs.

Section III. - ENTREE.

ARTICLE 65. - ENTREE.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Section III. - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 66. - GENERALITES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit, (cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos et voitures d'enfants); il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque. Le hall d'entrée ne pourra servir de salle d'attente pour les bureaux.

tes et de toute autres questions d'intérêts communs.
ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des por-
occupants de l'immeuble, ainsi, notamment, pour l'usage des
réglement de police intérieure, obligatoire pour tous les
De façon générale, la Gérance pourra établir un

ARTICLE 70. - REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ARTICLE 69. - VIDE-POUBELLES.

Il est interdit d'introduire dans les
ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

ARTICLE 68. - USAGE DES ASCENSEURS.

la Société Protectrice des Animaux.
à l'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-
gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

gaines d'évacuation.
ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les
paquets trop gros, des manches de Brosse et porte-manteaux
Il est interdit de jeter dans le vide-poubelles des

ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets
pouvant abîmer ou griffer les parois.
Il est interdit également d'introduire dans les

bagages et déménagements.
L'usage des ascenseurs est interdit pour les amé-

SECTION IV. - DIVERS.
ARTICLE 71. - MORALITE.

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

ARTICLE 72. - TRANQUILLITE.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients. Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

ARTICLE 73. - APPAREILS ELECTRIQUES.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

ARTICLE 74. - MOTEURS.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les machines de bureaux, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.

CHAPITRE X. - OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES EMPILACEMENTS DE PARKING.

ARTICLE 75. - OCCUPATION.

Les emplacements de parking peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location. Ils ne pourront être offerts en location qu'après que le gérant en ait été averti, et priorité sera donnée aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 76. - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la Gérance, les occupants des emplacements de parking ne peuvent :

1- affecter leurs dits emplacements à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété;

2- faire sur la porte de leur emplacement, en cas de fermeture de celui-ci avec l'accord de la société "SIMAK" et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement);

3- procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules

4- introduire de l'essence dans leur emplacement en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule. Les occupants doivent :

1- s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égoûts; 2- maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture;

3- d'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants de garages et parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

CHAPITRE XI. - DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS, BUREAU & PARKINGS.

ARTICLE 77. - VENTE ET LOCATION.
La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.
L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.
En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.
La société anonyme "SIMAK" se réserve expressément le droit de faire de la publicité dans l'immeuble ou ses

annexes, pour la vente ou la location des appartements et autres locaux, par tous moyens et aux emplacements qui lui semblent les plus appropriés, jusqu'au moment où le dernier local de l'immeuble sera vendu.

ARTICLE 18. - MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES, INSALUBRES OU INCOMMODES.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par le gérant.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

Le gérant n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation. D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés, aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux; ils devront suivre la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions utiles pour l'élimination dans leur propre local de toutes odeurs particulières.

ARTICLE 19. - OBLIGATIONS REELLES.

Les diverses obligations imposées aux locaux privés constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux, les baux devant, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

ARTICLE 20. - PUBLICITE.

Pendant toute la durée des travaux, et même après leur achèvement, la société SIMAK pourra faire toutes les publicités qu'elle jugera utiles pour la vente ou la location des lots privés, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etc., avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif dans la zone de recul, cour, terrasses, parkings, etc..

ARTICLE 81. - CATEARIA.
Le propriétaire ou exploitant de la catearia sera tenu de servir chaque jour le petit déjeuner aux occupants de l'immeuble, qui auront la faculté de le prendre soit sur place soit chez eux, à leurs frais.

CHAPITRE XII. - DISPOSITIONS GENERALES.
ARTICLE 82. - CONTESTATIONS.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ou de l'acte de base lui-même ou d'autres annexes, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé. Si le désaccord persiste, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord ou, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des trois/quarts des voix. Les poursuites en paiements se font devant le juge de paix.

ARTICLE 83. - OPPOSABILITE AUX TIERS.

Le présent règlement de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur - présentement arrêté - demeurera annexé à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire ALBERT SNEYERS d'ATTENHOVEN, résidant à Bruxelles et il sera transcrit avec ledit acte de base. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

ARTICLE 84. - COPIE DES ACTES.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe seront transmises au gérant dans les deux mois de leur date, par les soins et aux frais des parties.

Le gérant puise dans cette disposition le droit de se faire délivrer ces deux copies, aux frais des intéressés, directement par le Notaire instrumentant.

ARTICLE 85 - FRAIS.

Outre le prix à convenir dans l'acte de vente,

chacun des acquéreurs de locaux privés dans le complexe, apportera pour participation forfaitaire aux frais du pré-sent acte de base, les sommes de trois mille francs par appartement ou flat et cinq cents francs par emplacement de parking.

ARTICLE 86 - ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention relative à une portion de

l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, réputé être élu dans le complexe même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire

toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

TABLE DES MATIERES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 : Dispositions générales.

ARTICLE 2 : Statut de l'immeuble.

ARTICLE 3 : Règlement d'ordre intérieur.

DE L'IMMEUBLE.

de l'immeuble.

des parties privatives et com-

es.

s choses communes.

es parties privatives.

s propriétés privatives.

aux choses communes.

ont de l'immeuble.

F. - Télévision.

s murs mitoyens.

DE L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

générale.

ARTICLE 16 : Délibérations.

ARTICLE 17 : Assemblée statutaire.

ARTICLE 18 : Convocation.

ARTICLE 19 : Ordre du jour.

ARTICLE 20 : Composition.

1300 Wark

au 105 Chemin

W7 Bergum

ARTICLE 39 :	Principes.
ARTICLE 40 :	Assurances complémentaires.
ARTICLE 41 :	Primes.
ARTICLE 42 :	Surprimes.
ARTICLE 43 :	Règlement d'indemnités.
ARTICLE 44 :	Utilisation des indemnités.

CHAPITRE V : ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE 35 :	Principe.
ARTICLE 34 :	Catégorie de réparations et travaux.
ARTICLE 35 :	Réparations urgentes.
ARTICLE 36 :	Réparations indispensables mais non urgentes.
ARTICLE 37 :	Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.
ARTICLE 38 :	Obligations des copropriétaires.

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE 21 :	Président.
ARTICLE 22 :	Bureau.
ARTICLE 23 :	Liste de présence.
ARTICLE 24 :	Majorité.
ARTICLE 25 :	Nombre de voix.
ARTICLE 26 :	Validité des délibérations.
ARTICLE 27 :	Procès-verbaux des assemblées.
ARTICLE 28 :	Gérance - nomination.
ARTICLE 29 :	Salaire du gérant.
ARTICLE 30 :	Mission de la gérance.
ARTICLE 31 :	Conseil de gérance
ARTICLE 32 :	Dépenses communes - Provisions.

ARTICLE 62 : Généralités.

CHAPITRE IX : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 61 : Destination des locaux.

CHAPITRE VIII : DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 60 : Recettes.

ARTICLE 59 : Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 58 : Responsabilité civile.

ARTICLE 57 : La consommation d'eau et d'électricité des sous-sols.

ARTICLE 56 : Impôts.

ARTICLE 55 : Ascenseurs.

ARTICLE 54 : Chauffage central - Distribution d'eau chaude

ARTICLE 53 : Consommation particulière eau-électricité.

ARTICLE 52 : Répartition.

ARTICLE 51 : Principe

COMMUNES.

CHAPITRE VII : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

ARTICLE 50 : Obligations.

ARTICLE 49 : Mission.

ARTICLE 48 : Concierge.

CHAPITRE VI : CONCIERGE.

ARTICLE 47 : Premières assurances.

ARTICLE 46 : Engagement des assureurs.

ARTICLE 45 : Mobilier - Abandon de recours.

ARTICLE 77 :	Vente et location.
ARTICLE 78 :	Matières inflammables, dangereuses, insa- lubres ou incommodes.
ARTICLE 79 :	Obligations réelles.
ARTICLE 80 :	Publicité.
ARTICLE 81 :	Cafeteria.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTE-
MENTS, BUREAUX ET PARKINGS.

ARTICLE 75 :	Occupation.
ARTICLE 76 :	Obligations des occupants.

CHAPITRE X : OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES
EMPLACEMENTS DE PARKING.

ARTICLE 63 :	Généralités.
ARTICLE 64 :	Boîtes aux lettres - Ascenseurs.
Section II. - <u>ENTRETIEN.</u>	
ARTICLE 65 :	Entretien.
Section III. - <u>ORDRE INTERIEUR.</u>	
ARTICLE 66 :	Généralités.
ARTICLE 67 :	Anteaux.
ARTICLE 68 :	Usage des ascenseurs.
ARTICLE 69 :	Vide-poubelles.
ARTICLE 70 :	Règlement de police intérieure.
Section IV. - <u>DIVERS.</u>	
ARTICLE 71 :	Moralité.
ARTICLE 72 :	Tranquillité.
ARTICLE 73 :	Appareils électriques.
ARTICLE 74 :	Moteurs.

Section I. - OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTE-
MENTS OU DE BUREAUX - ASPECT.

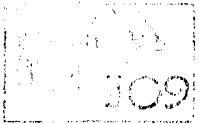
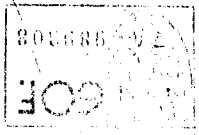
CHAPITRE XII : DISPOSITIONS GENERALES.

- ARTICLE 82 : Contestations.
- ARTICLE 83 : Opposabilité aux tiers.
- ARTICLE 84 : Copie des actes.
- ARTICLE 85 : Frais.
- ARTICLE 86 : Election de domicile.

Signé "ne varletur".

Enregistré trente-quatre rôles un renvoi à Schaebeek
I le 26 octobre 1973 Vol. 9 fol. 99 case 21 Reçu cent cinquante
francs (150 F) Le Receveur (sign.) J.MICHIELS.

Handwritten mark



Bureau : tel. 35.23.20 - 35.59.08
1050 Bruxelles - Tel. 12.54.27
avenue de la Toison d'Or 24
Raoul CHINNT

Annexe libérée dirigeant autour des plans

S.A. SIMAK
Société Immobilière et de Gestion
Square de Meets 18 - 1040 Bruxelles
Tel. 11.76.49 - 11.07.12

Volume de l'ouvrage

parking, caves, chaufferie, local poubelles,
Locaux compteurs, sanitaires, cafétéria,
escalier et dégagements
hall d'entrée, ascenseurs, escalier, condenserie,
2 flats, cafétéria, rampe d'accès parking,
jardin à rue, jardin arrière
6 flats par étage, escalier, hall commun,
ascenseurs
3 flats, escalier, ascenseurs, hall commun
et machinerie d'ascenseur

étage sur toiture

ter au 1^{er} étage

rez-de-chaussée

sous-sol

d) Il se compose

7 étages et un étage sous toiture
rez-de-chaussée

e) nombre de niveaux : 1 niveau en sous-sol

f) profondeur bâtie : 17 mètres

g) largeur de façade : 14,90 environ

Caractéristiques de l'immeuble

Le présent cahier des charges comporte :
- en 1^{ère} section : les clauses spéciales-art. 1 à 15
- en 2^{ème} section : description technique des parties communes art. 16 à 29
- en 3^{ème} section : description technique des parties privatives art. 30 à 42

CAHIER DES CHARGES EN DESCRIPTION TECHNIQUE

à ériger à 1040 Bruxelles - avenue des Gaulois 26-27

IMMEUBLE A USAGE DE FLATS

Handwritten number 2

W. / .

La S.A. SIMAK garantit, en tant que Venderesse, la parfaite exécution du Cahier Général des Charges, comportant description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et des architectes prévue aux art. 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire, pour chaque corps d'état.

Ils sont également responsables de toutes les infractions aux règlements de police, de voirie et de bâtisse.

Toutes les indemnités pour "Dommages et Intérêts", frais de justice et autres - qui seraient dus de ce fait - seront supportés par eux, sans que les propriétaires aient - en tout état de cause - à intervenir.

Ils sont seuls responsables, vis-à-vis des tiers et des voisins, de tous accidents, dégradations et avaries qui pourraient survenir, à la suite de la construction de cet immeuble.

Les Entrepreneurs ayant pris connaissance des dispositions des plans et des cahiers des charges et accepté d'assumer leur exécution, prennent à leur charge, tous les risques en cours de construction, y compris celui de la perte de l'ouvrage.

ARTICLE 2. - RESPONSABILITE ET GARANTIE

démolition des immeubles existants actuellement avenue des Capucins 25-26 à 1040 Bruxelles, construction et parachèvement de l'immeuble tel que figurant aux plans et description présentée.

La Société SIMAK fera exécuter cet immeuble par les entrepreneurs de son choix, qui seront astreints à se conformer au présent cahier des charges. Dans les grandes lignes, la S.A. SIMAK fera exécuter les travaux :

Sous réserve des dispositions reprises aux articles 10, 11 et 15 ci-après, l'opération constitue un forfait absolu "cléf sur porte", c'est-à-dire que pour le prix convenu, la S.A. SIMAK est tenue de remettre à l'acheteur les ouvrages décrits dans la convention passée avec ce dernier, entièrement parachévés et prêts pour l'occupation.

ARTICLE 1. - MODALITES D'ENTREPRISE

CLAUSES SPECIALES

PREMIERE SECTION

Il ne sera, en aucun cas, fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, escaliers, enduits, vitrerie, etc..., après l'aménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant, le propriétaire déclinant expressément en ce faisant, prendre possession d'un immeuble en parfait état lui donnant toute satisfaction.

L'ameublement par le propriétaire de meubles ou appareils quelconques, sera considéré comme réception définitive de l'appartement et de l'immeuble par le propriétaire lui-même, ceci toutefois à l'exception des remarques justifiées qui seraient faites lors de l'établissement du procès-verbal de réception définitive, remarques auxquelles il sera donné suite dès que possible.

ARTICLE 5. - OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Le propriétaire, les membres de sa famille ou ses délégués se pendant en tout temps sur les travaux, seront responsables des accidents qui pourraient leur survenir, sans recours contre le vendeur, les entrepreneurs ou leurs assureurs.

ARTICLE 6. - VISITE DES CHANTIERS

Les devront être couverts pour les risques matériels pour des mais largement suffisantes. Ensuite, agissant pour compte des propriétaires, des polices seront souscrites par la S.A. SIMAK, pour une durée de dix ans, tant pour les risques de destruction par le feu ou la foudre que pour des dégâts des eaux, bris de glaces, responsabilité civile immeuble et ascenseur, les propriétaires ne pouvant assumer aucune responsabilité quelle qu'elle soit, aussi longtemps que le bâtiment n'est pas occupé. Les polices seront gratuites jusqu'au jour de l'occupation du premier appartement, les primes étant à payer par les copropriétaires à dater du même jour.

En cours de travaux, les entrepreneurs feront assurer contre les accidents, par des compagnies agréées par l'Etat, conformément à la Loi, leur personnel ainsi que les tiers dont la présence est justifiée sur les travaux et qui seraient accidentés à l'occasion de ceux-ci.

ARTICLE 7. - ASSURANCES

Toute réclamation fondée sur cette garantie devra être formulée - à peine de forclusion - dans le délai d'un AN, à compter du procès-verbal de réception définitive à intervenir entre la Venderesse et l'Acquéreur, constatant la remise des clés à ce dernier; néanmoins, après l'expiration de ce délai, la Venderesse s'engage à subroger l'Acquéreur, dans ses droits envers l'entrepreneur ou l'Architecte, mais aux frais et risques exclusifs de l'Acquéreur.

ARTICLE 6. - EXPERTISE DES TRAVAUX

Le propriétaire a le droit de faire expertiser les travaux à tout moment par un expert de son choix et à ses frais. Il s'oblige toutefois à en avertir le vendeur et l'expert ne pourra se rendre sur le chantier que dument autorisé par ce dernier et accompagné par un délégué de celui-ci.

ARTICLE 7. - CONTESTATION - ARRÊTÉ

Toute contestation, de quelque nature qu'elle soit, qui ne se résoudrait pas à l'amiable, serait déférée à la sentence de l'expert commis par l'Union Professionnelle des Architectes, 21 rue Ernest Allard à Bruxelles. Celui-ci agira comme amiable compositeur, sans s'entourer des voies judiciaires, et la sentence qu'il rendra sera irrévocablement sans appel ni cassation ni requête civile, sans rien excepté ni réservé.

La présente clause est constitutive du compromis; celui-ci est valable pour toute la durée de l'entreprise et du délai fixé par l'article 1102 du code civil.

Pour les cas non prévus au présent document, on s'en référera au chapitre des Charges générales applicable à tous les corps d'état et au Cahier des Conditions Techniques applicable à chaque série d'ouvrage de l'A.R.A.B.

ARTICLE 8. - MITOYENNETÉ

Le paiement des mitoyennetés aux voisins, incombera au Maître de l'ouvrage, de même que tous les frais y afférant. La mitoyenneté contigüe de tous les murs séparatifs avec les propriétés voisines, au-delà du gabarit des bâtiments existants reste la propriété exclusive de la S.A. SIMAK qui pourra les offrir à tous moments sans devoir demander l'accord de la copropriété.

ARTICLE 9. - DROITS DE PASSAGE ET DE RACCORDEMENTS

Des taxes de bâtisse et d'occupation de voirie, ainsi que les dépenses pour les raccordements de l'immeuble aux égouts, à l'électricité, à l'eau et au gaz, sont compris dans le prix de vente.

ARTICLE 10. - IMPÔTS ET TAXES EN DIVERS

Toutes les impositions quelconques sur fournitures et main d'œuvre sont à charge du Maître de l'ouvrage, sauf les taxes de transmission de la S.A. sur le prix de vente qui sera appliquée sur chaque paiement d'acompte par l'acheteur, les droits d'enregistrement sur la quote-part du revenu et de la construction déjà réalisée au moment de l'achat, les honoraires notariaux et le rajustement éventuel à l'index tel qu'il est prévu dans la convention et à l'article 11 ci-après.

Le prix de vente est fixé dans l'acte. Il est payable par l'acquéreur suivant l'échelle de paiement arrêtée à cet acte et basée sur l'état d'avancement des travaux.

Ce prix a été fixé compte tenu du prix de la main d'oeuvre et des matériaux au début de la construction.

En regard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est convenu entre parties que le prix de la construction correspondant à 80 % du prix total pourra lui-même être augmenté dans les mêmes proportions, compte tenu de ce que dans le prix, la main d'oeuvre intervient pour 50 % et les matériaux pour 50 % et ce, par une évaluation forfaitaire acceptée par les parties. Cette augmentation du prix aura lieu dans les conditions suivantes :

a) Salaires

La hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance de droit par la production des dispositions légales ou réglementaires.

b) Matériaux

La hausse du prix des matériaux devra être de 5 % au moins. Les parties prennent comme référence à cet égard la mensuelle des matériaux publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics.

Le risque fondé sur la hausse éventuelle des salaires ou des charges sociales, demeure dans tous les cas à la charge de l'acquéreur qui ne peut s'en libérer même par le paiement anticipatif de l'intégralité du prix de vente (ce risque est essentiellement lié à l'état d'avancement des travaux).

Ces réserves mises à part, le prix d'acquisition constitue un forfait à prix global. Il est invariablement fixé quelles que soient les dépenses que l'entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage.

ANNEXE 12. - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES OU MODIFICATIONS

Les propriétaires ont le droit de demander des modifications et modifications pour l'oeuvre, tant au point de vue construction que celui de l'esthétique. Toute demande de modification de gros-oeuvre, devra être faite avant la passation de l'acte. Pour ce qui concerne les modifications de parachevement, les acheteurs devront s'entendre directement avec les entrepreneurs de parachevement. En outre, chaque propriétaire s'engage à ne pas faire modifier par des tiers des travaux de finition ou de décoration fixes autres que ceux déjà prévus, sans autorisation expresse de la Société Vendeuses.

Les modifications traitées avec les entrepreneurs de parachevement doivent être adressées à la Société SIMAK, copie des commandes supplémentaires à la Société SIMAK et pour tous les travaux supplémentaires une indemnité de 10 % du coût de ces travaux devra lui être versée par l'acquéreur pour participation dans les frais généraux.

W

Les frais légaux de l'acte d'acquisition seront majorés, pour participation forfaitaire aux frais extraordinaires dans l'acte de base, d'une somme précisée dans l'acte de base pour chaque type d'appartement.

ARTICLE 13. - PARTICIPATION AUX FRAIS DE L'ACTE DE BASE

Une conclave sera engagée par la S.A. SIMAK dès que les locaux de conciergerie seront prêts à l'occupation. Si cette conciergerie est en place avant la terminaison de tous les appartements, les cages en seront supportés par la Société Vendresse, jusqu'au moment où les logements seront réceptionnés. A partir de ce moment, les frais de conciergerie et autres frais communs seront supportés par les différents propriétaires, en fonction de leur quote-part fixée dans l'acte de base.

ARTICLE 14. - CONCIERGERIE ET FRAIS COMMUNS

Pour tous les accommodements, suppressions et suppléments, il ne sera tenu compte que des confirmations écrites.

Des la terminaison des travaux de Gros-œuvre, il sera exigé que la S.A. SIMAK soit informée de tous les accommodements spéciaux, et passé ce délai, il pourra être refusé de modifier encore les marchés.

Indépendamment des consultations ou visites que les acheteurs demandent à l'architecte afin d'être informés au mieux des constituants du bâtiment, il est demandé à ceux-ci, pour tout ce qui concerne les informations qui ont pour but des variantes ou des choix à faire, et qui désirent en recevoir un devis, de le faire exclusivement par correspondance. Cette correspondance sera adressée à la S.A. SIMAK, si les modifications ont lieu avant la passation de l'acte. Pour les modifications de paracheèvement, la correspondance sera adressée aux entrepreneurs agréés par la Société SIMAK avec copie à cette dernière. Les entrepreneurs remettront aux parties des devis forfaitaires variables entre jours. Il est demandé aux propriétaires de fixer leur choix définitif de manière à ne pas occasionner des modifications tardives.

ARTICLE 15. - CORRESPONDANCE

L'architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires ou ceux qui seraient exigés par l'Administration. La S.A. SIMAK pourra modifier la disposition et la destination des étages dans les parties non vendues, notamment faire un seul ou deux appartements par étage au lieu de quatre prévus. Il est entendu que la SIMAK en reportera tous les frais, qu'elle estime devoir le faire. Les acheteurs des appartements ainsi créés, si elle estime devoir le faire.

DEUXIEME SECTION

DESCRIPTION TECHNIQUE DES PARTIES COMPLEXES

ARTICLE 16. - MATERIAUX ET MODE D'EXECUTION

Tous matériaux à mettre en oeuvre seront sains et neufs, sauf les éléments moyens existants récupérables.

Les ouvrages seront exécutés dans toutes les règles de l'art, et dans le cas contraire, seront démolis et reconstruits conformément aux instructions données par l'architecte.

ARTICLE 17. - DESCRIPTION DU GROS ŒUVRE

17.1. - Essais

Des sondages et essais nécessaires seront exécutés aux fins de l'entreprise.

17.2. - Fossés - Fossiles - Terrassements

Les fossés seront ouverts sur les dimensions nécessaires pour permettre l'exécution facile des ouvrages. Les remblais seront faits à l'aide de terre saine et bien dammée par couches successives.

17.3. - Fondations et remblaiements

Les fondations seront adaptées aux nécessités réelles résultant de la nature du terrain et devront reposer sur le bon sol. Toutes les fondations seront exécutées selon les plans spéciaux à délivrer par un ingénieur spécialisé.

17.4. - Béton armé

L'ossature de l'immeuble sera réalisée en béton armé selon les plans de l'ingénieur. Cette ossature comprend les semelles, colonnes, poutres et linteaux. Seront de même exécutés en béton armé, les hourdis, les balcon, les terrasses, escaliers et autres travaux accessoires.

17.5. - Plomberie

Les organes seront exécutés en briques de terre cuite machinées ou ton, plaques ou tubulaires selon le cas. Le mortier de liaison sera composé d'un quart de ciment Portland artificiel et de trois quarts de sable. Les murs des locaux non plafonnés seront rejointoyés en plâtre.

17.6. - Maçonnerie

Dans leur fonction, les cloisons seront exécutées, soit en briques machinées, soit en blocs d'Argex.

W

./

facade arriere

parcament en briques Klinkstein, placards sous terrasses et couvertures de
marbre en beton lisse, bords en marches en petit granit.

1) facade principale

Arches, citone jardiuet et parcament du rez-de-chaussée en petit granit,
parcament des étages 1 à 7 et étage sur toiture en pierre blanche naturelle
Arches.

2) conduit à dégrais

Le conduit pour l'évacuation des déchets ménagers sera logé dans une gaine.
Le conduit commun sera ventilé et équipé à la base d'un silo à dégrais
qui permet d'opérer facilement le versage des déchets dans les poubelles.
Le local des poubelles sera placé au niveau du ler sous-sol.

3) conduits de fumée

Le conduit de fumée, conduit préfabriqué avec isolant thermique sur le
coteur en conduit.

4) Conduit de ventilation

La ventilation des W.C., des salles de bains et kitchenettes sera assurée
par des conduits à tirage forcé, couronnés sur toiture par des aspirateurs
et ventilateurs. Les bouches d'aspiration sont munies de clapets mobiles.

5) Trappes et accessoires

L'acier des cheminées et lanternes sur toitures seront disposés des
selons en roofing.
Les descentes des eaux pluviales seront exécutées en zinc, PVC ou fonte.
Certains suivent l'instruction de l'architecte.

6) Couverture de l'immeuble

L'immeuble est couvert de toitures en plate-formes. Les plate-formes
de toiture seront recouvertes d'un asphalte très soigné et couvert par
une garantie de 10 ans. Cet asphalte vaudra selon la destination des
plate-formes et la nécessité.

7) Isolation phonique

Dans une part, les vides prévus entre les cloisons doubles séparant les
appartements, seront remplis par un matelas de laine de roche.
L'indépendance de l'immeuble de l'ossature de l'immeuble.
du parquet, de manière que cette dernière soit flottante et entièrement
isolée par un lit de sable jaune à 2 cm d'épaisseur recouvert d'une chape
qui sera disposé entre les hourdis et la chape de support

Les travaux suivants sont prévus :

- pour les paliers d'étage : applications d'escaliers ou éclairage au plafond
- dans l'entrée : éclairage d'escalier selon projet spécial
- dans le local des pompes, la machinerie d'ascenseurs, la chaufferie, les dégagements et caves, socquets bases avec lampes et globes opalins
- installation lumineuse dans rampe parking et éclairage de celui-ci par lampes fluorescentes

Chaufferie

Un tableau de métal poli présentera un clavier avec boutons, chaque bouton actionnera une sonnerie placée dans le hall de l'étage correspondant. Un haut-parleur est placé près du clavier, qui est en liaison avec les postes d'appareils.

Une gaine électrique est placée à la serrure de la porte d'entrée, qui sera reliée au tableau de parlophone dans la conciergerie.

Local-Porte - Parlophone - Sonneries

Le tableau de l'entrée, du hall, des dégagements, des caves, de la chaufferie et de la cage d'escalier ainsi que du local des pompes, la machinerie de l'ascenseur, l'alimentation de la chaudière et brûleur et la sonnerie seront à charge du service commun.

Un compenseur est prévu pour l'alimentation de l'ascenseur et de la chaufferie, un compenseur pour les parkings et signalisation, un compenseur pour les parties communes et un pour la conciergerie.

Compenseurs généraux

Une boîte de répartition, départ des colonnes desservant les compenseurs de l'étage du globe de la compagnie distributrice de courant et depuis la

Chaufferie

Installation électrique des services communs sera exécutée conformément au règlement de la compagnie distributrice et comprendra :

ARTICLE 13. - DESCRIPTION DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Outre les postes prévus ci-dessus, font encore partie des travaux de l'entreprise : la pose d'accessoires divers nécessaires à l'entreprise et notamment : l'exécution des câbles, des socles, des convertoirs de mars, etc., ainsi que la pose des registres et boîtes à suite, la préparation et la fermeture de trous et gaines qui font partie de l'exécution normale de l'entreprise, l'aménagement des zones de cours et jardins, etc.

Annexe

Handwritten mark

pour pression d'air...
...pour les accessoires de contrôle et de sécurité...
...de type M.C. pour les accessoires pour la
...de type M.C. pour les accessoires pour la

ARTICLE 10 - INSTALLATION DE LA CHAUFFAGE CENTRAL

Il est prévu que toutes les parties communes, l'installation de chauffage central

ARTICLE 11 - INSTALLATION DE LA VENTILATION CENTRALE

Les salles sera effectuée à la laine de roche de même que les
...dans les appartements.

Les boîtes facent des boches en tubes galvanisés qui se logent
dans une grille.

Les boîtes à enveloppe chaufferie avec une fournaise continue
de type de conception.

ARTICLE 12 - INSTALLATION DE LA CLIMATISATION

Les salles de bains seront évacuées par des
...avec ventilation

ARTICLE 13 - RECHARGES ET CHARGES

Les postes suivants seront desservis par le compteur d'eau des communs :
- 1 robinet double service dans la chaufferie et un dans le parking
- 1 robinet double service en façade principale et 2 en façade
- 1 robinet double service en façade principale et 2 en façade
- 1 robinet double service en façade principale et 2 en façade
- 1 robinet double service en façade principale et 2 en façade

ARTICLE 14 - PLACES

Les places de l'intercommune des Park jusqu'au compteur d'eau

ARTICLE 15 - RACCORDEMENTS

Les installations sanitaires des parties communes comprennent :

ARTICLE 16 - PROPRETE

Les portes de chanterie et local bouillier et ses vers parking
seront du type coupe feu avec fermeture automatique.
Les portes d'entrée comme les portes de chanterie seront exécutées
en aluminium avec garnitures en aluminium élève.

DESCRIPTION DES MATIÈRES

Tous les plâtrages seront soigneusement dressés à la règle. Dans
tous les cas, après la pose des plâtres, les applications de peinture
seront faites en deux couches.

DESCRIPTION DES MATIÈRES

Les portes en sous-sol
seront exécutées pour les salles de bain, R.C., kitchenettes et
pour les autres locaux de manière à ce que la température extérieure de - 10°
soit toujours maintenue dans les locaux. De plus,
l'installation de chauffage central dans nos locaux est toujours

à effectuer. Les appareils électriques seront installés par jour et nuit
à l'exception des appareils électriques sur chanterie
et des appareils en fonction des températures extérieures
et des appareils de mesure avec fusibles
et des appareils photo-électrique ou pyromètre
et des appareils sur chanterie
tous ces appareils électriques suivants :

Éclairage

Les appareils à combustible d'une capacité de 15.000 litres pourvu de tous
les accessoires et de sa tuyauterie. Éclairage, même en l'absence de
l'installation de brûleur. Ce brûleur sera installé sous le pavement de
chauffage.

Chauffage

Les appareils d'eau avec accessoires. Les appareils pour la distribution de
chauffage et en élève pour la distribution de l'eau chaude.

Plâtrage

Les plâtres à parois d'acier avec tous accessoires. Plaque à l'acier
à l'acier comme plâtre.

Les plâtres ainsi que les autres plâtres seront appliqués à la règle
et les autres plâtres en deux couches.

Plâtrage et plâtres

W
/

1) Remplacement du hall platond au rez-de-chaussée.
travaux des emplacements de voitures
de parking et locaux vide-poubelle : platonds et murs peints au latex
d'acrylate et accessoires en fer : peints à l'huile
d'un vinyle aux autres niveaux
d'escaliers : platonds et murs peints au latex en sous-sol et rez-de-chaussée
ascenseurs : peinture à l'huile

Pour les communs, il est prévu notamment :

de première qualité.
Les escaliers en contre à des firmes sérieuses qui n'emploient que des produits
Nous accordons le plus grand soin aux travaux de peinture.

ARTICLE 21 - DESCRIPTION DES TRAVAUX DE PEINTURE

Revetement des cabines en stratifié non au choix de l'architecte
après accord dans les cabines, miroirs, indicateur de position au rez-de-chaussée.

Les ascenseurs seront de fabrication KIPAC, cabines standard,
portes automatiques, capacité 5 places, fonctionnement silencieux et doux,
véhicule d'égale vitesse en seconde vitesse.

ARTICLE 22 - DESCRIPTION DES ASCENSEURS

Les appartements sont en partie des murs de couleur sera
composée de marbre, de bois colonial enduits et schiste olive, la décoration
en blanc dirigée par l'architecte.
L'entrée et le hall jusqu'à l'ascenseur recevront un dallage de
marbre avec logement pour le ballast.

ARTICLE 23 - DESCRIPTION DES PAVEMENTS - MARBRERIE

Les volées de l'escalier et paliers seront exécutés en béton
avec une habillage de tapis plein de 5000 velours vert 100% nylon D'après 501
sans colle. Plinthe en bois peint à l'huile. Rampe d'escalier en acier peint
avec motifs décoratifs en aluminium doré et main courante recouverte de
l'écaillage fon brun.

ARTICLE 24 - DESCRIPTION DE L'ÉCARTIER

L'ensemble des boîtes aux lettres sera exécuté en aluminium anodisé
Les unités seront munies de serrures à cylindre.
Boîte d'entrée parking à vue, type basculant, recouvert extérieurement
d'écaillage fon brun.

by

La contenance des sacs doit être vérifiée, notamment que ceux de 50 kg.

ARTICLE 10 -

La contenance est celle de la marque inscrite.

Les sacs de 50 kg doivent être distribués en l'état, sans aucune manipulation.

ARTICLE 11 -

1/2

1) Pour la cartouche : le tableau divisionnaire sera équipé de 12 coupe circuits.

appel préalable de la consigne.

notamment un nom.

Le tableau de la porte d'appartement, un bouton pour ouvrir avec porte-sonnerie, notamment la gaine électrique de la porte d'entrée. Sur chaque palier, dans la nuit se trouve disposé un téléphone mural pour un bouton

2) Installation de portes-sonnerie

elle à droite : une applique, une prise

110 V, et H.

vide pour téléphone fixe et un tube en arceau pour antenne

réseau : 2 prises de courant dont une à double dissection, un tube

plaque chauffante

ordinateur, une prise frigo, alimentation

de machines et cuisines : une applique ou plafonnier, une prise

pour : une applique sur lavabo, un centre et une prise rasoir

pour une applique

pour un centre à 2 dissections

3) Installation des points lumineux et des prises, selon les cas

de son étage

de son étage et les prises seront du type à encastrer à bascule

pour le gardi et un armoire sonnerie

4) Tableau divisionnaire comprenant 12 coupes circuits avec fusibles

inter-appartements téléphonique de 12 amp.

Le tableau mural disposé au-dessus de celui-ci, celui-ci équipé avec

de son étage

On devra installer prise comprendra :

de son étage

de son étage conformément au règlement imposé par le comité d'habitation

L'installation électrique sera exécutée d'après les directives

ANNEXE 1 - DESCRIPTION DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le tableau de la porte d'appartement, un bouton pour ouvrir avec porte-sonnerie, notamment la gaine électrique de la porte d'entrée. Sur chaque palier, dans la nuit se trouve disposé un téléphone mural pour un bouton

de son étage et les prises seront du type à encastrer à bascule

pour le gardi et un armoire sonnerie

ANNEXE 2 - DES COUTS

DESCRIPTION TECHNIQUE DES PARTIES PRINCIPALES

PREMIERE SECTION

W
/.

Les radiateurs et leurs raccords sont des choses privées. Les radiateurs sont à panneaux d'acier et chaque fois que possible, ils sont en acier. Ils sont munis de robinets thermostatique, de

ANNEXE N° 2 - DESCRIPTION DE L'INSTALLATION DE SANITAIRE

- 1. Vase WC, modèle Sphinx double, siège double blanc
- 2. Vase bidet, modèle Sphinx de 57-42, blanc, sur pied avec 2 robinets
- 3. Lavabo, modèle Sphinx avec 2 robinets, coupe chrome, à pousser
- 4. Plaque en glace claire avec galerie chrome
- 5. Plaque argentée de 0.60 x 0.90 m
- 6. Porte verre chrome
- 7. Porte savon chrome
- 8. Porte essuie chrome à 2 branches
- 9. Vase toilette Marine Sphinx avec 2 robinets, soupape à pousser
- 10. Radiateur en tôle d'acier émaillée blanche de 1.50 m avec signal combiné anti-vide Pressos 3/4 cuivre
- 11. Vase bain et douche chrome, chrome, avec douche triple, pomme de douche, flexible et clapet anti-retour
- 12. Vase chrome en nidau plastique blanc avec anneaux
- 13. Pour les sanitaires Messieurs de la Caseraria, urinoir à bec Sphinx avec l'anneau benzolique
- 14. Vase toilette comprenant évier inox, plaque chauffante électrique, miroir et armoire sous évier

a) Les appareils sanitaires suivants :

Les appareils sanitaires suivants sont prévus à chaque appareil :

1. Vase WC, modèle Sphinx de 57-42, blanc, sur pied avec 2 robinets

2. Vase bidet, modèle Sphinx avec 2 robinets, coupe chrome, à pousser

3. Lavabo, modèle Sphinx avec 2 robinets, soupape chrome, à pousser

4. Plaque en glace claire avec galerie chrome

5. Plaque argentée de 0.60 x 0.90 m

6. Porte verre chrome

7. Porte savon chrome

8. Porte essuie chrome à 2 branches

9. Vase toilette Marine Sphinx avec 2 robinets, soupape à pousser

10. Radiateur en tôle d'acier émaillée blanche de 1.50 m avec signal combiné anti-vide Pressos 3/4 cuivre

La distribution aux appareils se fait en tuyaux galvanisés de 1/2"

b) Les appareils d'eau chaude

La distribution aux divers appareils se fait en tuyaux d'acier galvanisé de 1/2"

c) Le réseau d'eau de ville

Chaque installation privée comprendra :

ANNEXE N° 2 - DESCRIPTION DE L'INSTALLATION SANITAIRE

W

dalles en ciment en sous-sol, plinthes 5 x 5 cm céramique blanche
hauteur
carrelage carrelé : revêtement faïence 15 x 15 blanches sur toute la
surface de bain, cuisines et WC de l'étage, revêtement faïence 15/15

Plancher

carrelage en dalles de travertin bouckepont
boudoirs - nez de marbre en plinthes
plancher : parquet 10/20 rouge Sassafras y compris
sous-couche Carrelage : pavement homogène 10/20 brun oxyde
sols - cuisines : pavements céramiques 5 x 5 blanc

Plafonds

Les plafonds seront exécutés par une firme de la meilleure
qualité assurée aux clients un maximum de garantie sur le travail et
la durée de tous les travaux avec le plus grand soin. La qualité peut
être garantie par les propriétaires chez ce fournisseur et il leur est
proposé d'y faire un choix de teintes à leur convenance (saut vert et bleu).

Plafonds des chambres

Tous les enduits seront dressés à la règle dans les deux sens,
rectilignes et planes - dosage minimum de plâtre : 25 %

Plafonds des salles

salles de bain 23° C
entrée, réception, chambres et cuisines 20° C

Les plafonds sont les suivants :
Plafond de ciment. Les températures intérieures minimums garanties par - 10°
dans en vue de l'établissement des quoté-partis des propriétaires dans les
casiers à disposition dont le contrôle annuel permet le relevé des consommations
pour chaque radiateur. Il pourra être posé par la copropriété un

W

7.

Ensemble d'armoires lingerie, vestiaire, bain, kitchenette, en
 laque non plane caressé, modèle type Virex, adapté aux différents types de
 ventilation.

Portes des caves : modèle uni, à peindre avec espaces pour
 quincaillerie.

Il est également prévu des partitions donnant accès aux gaines
 communes au hall.

Plancher en SMI à peinture 1/4 x 7 cm dans les locaux de séjour,
 les sanitaires.

Placards en SMI pour cache-rail louverable et cache rails à toutes
 les hauteurs de plafond.

Les portes seront équipées de trois panneaux en alu éloxé, d'une
 serrure adaptée à une clé et de clenches en aluminium éloxé avec poignée
 de commande en SMI à peindre.

Portes intérieures, pleines, unies et pendulaires, chambranles
 et linteaux en SMI à peindre.

Plancher de salle à 2 clés, 1/1 encastré intérieur, bonbon
 et linteaux en SMI à peindre.

Porte d'entrée d'appartement, type coupe-lin à peindre, 1,2 mètre
 de hauteur et chambranles en bois dur.

2.1.2 - BRANCHEMENT DES SANITAIRES INTERIEURS

Organisation de terrasses en aluminium ton naturel au 1er étage.
 Balcons en aluminium anodisé ton naturel dans le haut de la
 façade principale, aux terrasses en façade postérieure.

Portes à peindre.

Tableau électrique à sautoir pour la cuisine et la salle de bain à
 peindre de serrures de sûreté.

Les portes de l'entrée de l'appartement, aux lacs arrière du ren-de-chaussée, seront
 de type pleines de joints normaux, quincaillerie en alu éloxé ton naturel.
 Les portes de l'entrée de l'appartement, les portes de l'entrée de l'appartement
 de même que les vitrines de la

2.1.3 - BRANCHEMENT DES SANITAIRES EXTERIEURS

encadre à bords chanfreinés, avec lino en lino, type Bandouché lino
150 litres

de la peinture électrique, pour grille SM 24
à la colle blanc de 150 litres (à grille) avec lino, pas à lino,
150 litres

La peinture électrique est prévue dans les colonnes et
répondra pour, suivant les cas :

ARTICLE 21 - RECOUVREMENT DE LA FACADE

Les façades principales en façade principale et postérieures en
façade principale, face en toile d'acier peinte à l'huile.

ARTICLE 22 - RECOUVREMENT DE LA FACADE

Les façades de façade, en façade et hall, recevront un tapis plain
de 100 g/m² et un lino Dupont 500 pour dossier moquette, pose

Les façades sont peintes indépendantes de l'ossature du bâtiment
sur le lit de sable et interposition de silice
à l'huile, épaisseur de toile est d'environ 9 cm.

ARTICLE 23 - RECOUVREMENT DES CHAMBRAS ET SALLES

Les façades de façades seront exécutées en lino de 2 cm
à l'huile, de teinte claire, de premier choix, Arabesque.

ARTICLE 24 - RECOUVREMENT DE LA FACADE

Les façades et portes seront peintes à l'huile.

Les façades principales, contenant s'écarter en lino principal

Les façades principales et postérieures seront
peintes de lino double lino principal.

ARTICLE 25 - RECOUVREMENT DE LA FACADE

W

[Handwritten signature]

[Handwritten text]

[Handwritten text]

FORM 10 017 11000

10 017 11000

10 017 11000

10 017 11000

Les données relatives aux dépenses de fonctionnement sont indiquées sur les pages dix-neuf et vingt.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.

Le montant des dépenses de fonctionnement est de 100 000 000 francs.



(mirrored text) - - - - -

mirrored text

mirrored text

mirrored text / mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

mirrored text

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

1 - 1000-1000-1000

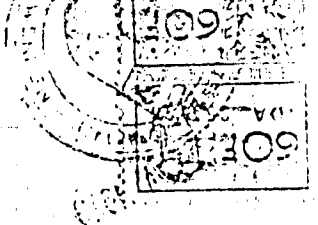
Handwritten signature at the top of the page.

Handwritten text below the signature, possibly a date or a reference number.

Small handwritten notes or initials on the right side of the page.

Large, stylized handwritten signature or text, possibly reading 'W.M. ...'.

Vertical list of text on the right side of the page, possibly a checklist or a list of items.



Le Bourgmestre, p

Le Secrétaire

Par le Collège :

17 mai 1973

Le

6° Prendre contact avec la Société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale installée dépasse 15 kVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment).

Art. 2. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire.

Art. 3. Le présent permis doit être tenu continuellement sur le chantier à la disposition des services de contrôle.

5° ~~Revoir~~

4° Poser nouvelles bordures 15 x 17 x 27.
Redresser les bordures. Etablir trottoir en dalles de béton 30 x 30 x 6, joints à 45°, poser une rangée de dalles perpendiculairement à l'alignement au droit de chaque moyen. Aucun revêtement ne peut être exécuté dans le trottoir, ni au droit des entrées de garage.

3° L'impétrant consignera et paiera à la caisse communale, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur et dont le décompte lui sera communiqué par avis du Receveur communal.

2° Les travaux seront exécutés conformément à l'art de bâtir, avec des matériaux de bonne qualité. Ils ne peuvent être commencés avant que les agents de l'Administration n'aient tracé sur le terrain les alignements et niveaux à observer, ni avant que l'impétrant ait averti le Service des Bâtisses du commencement des travaux, dans les quarante-huit heures qui précèdent le jour où ils seront entamés. La même obligation est imposée pour l'ouverture, dans la voie publique, de tranchées autorisées.

1° La façade vers la voie publique doit être élevée dans l'alignement décrété par l'arrêté royal existant du

Article 1er. Le permis de bâtir est délivré à M. S.A. SIMAK qui devra :

1) respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire;

2) se conformer exactement aux plans joints à sa demande et observer les modifications qui y ont été apportées pour les rendre conformes aux prescriptions des règlements sur les bâtisses, les clôtures et les trottoirs et des règlements-taxes actuellement en vigueur et se conformer, sauf les réserves insérées dans le présent acte : a) aux prescriptions de ces règlements; b) aux conditions imposées par l'Administration des Ponts et Chaussées; c) aux stipulations suivantes :

Arrête :

FAVORABLE 76/AB/2037

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

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

Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des demandes de permis de bâtir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la loi susdite et approuvé par arrêté royal du

(1) Attendu que l'immeuble ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(2) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de la susdite loi par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire est libellé comme suit :

Vu la demande introduite par M. S.A. SIMAK demeurant à 1050 RAT, 18, square de lieus et relative à un immeuble sis 26, av. des gaulets;

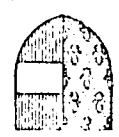
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 3 / 4 / 1973

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Permis de bâtir

04100 * 20MAY1973

Travaux Publiques et Propriétés Communales
Registre N° 2609
Grandes Voies



COMMUNE DETERBEEK
ARRONDISSEMENT DE BRUXELLES
PROVINCE DE BRABANT



ART. 43. — Avant tout temps qu'il n'existe pas, pour la

partir de ce que trouve sur l'immeuble, de plans particuliers

de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du

territoire, le permis de construire est délivré au

titulaire de la demande, en respectant le bon usage

des règlements existants et notamment de celles

de plans d'alignement.

La même procédure est applicable à la délivrance du per-

mis de bâtir relatif aux constructions à ériger dans les

limites des plans particuliers prévus à l'article 17.

Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par

le fonctionnaire désigné. Le demandeur est tenu de respecter

les conditions prescrites par cet avis.

ART. 47. — L'installation des constructions nouvelles

est soumise au permis de construire qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

à l'avis donné par le collège qui se conforme

commandé à la poste, dans les quinze-vingt jours de la

date de l'avis de réception.

ART. 52. — Le demandeur peut dans les trente jours de

la notification de la décision du collège échevinal introduire

une notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

du collège échevinal, l'expiration de ce délai dans

la notification de la décision de la députation permanente ou

AVIS IMPORTANT AUX BATISSEURS

L'occupation du trottoir, en vue d'y déposer des matériaux en cours des travaux, doit

faire l'objet d'une demande d'autorisation introduite auprès de l'Administration communale.

Cette occupation détermine le paiement d'une taxe au profit de la commune.

La taxe est due par l'entrepreneur des travaux. Le propriétaire de l'immeuble est soli-

dairement responsable du paiement.

La date à laquelle le trottoir cesse d'être occupé doit être portée IMMEDIATEMENT

et par écrit à la connaissance de l'Administration communale, faute de quoi la taxe sera

appliquée jusqu'au jour où l'enlèvement des matériaux et cloisons sera constaté par le service

compétent.

Dès que les travaux sont terminés et AVANT L'UTILISATION DES LIEUX, le pro-

priété est tenu d'en informer le service des bâtisses (Maison communale, 1^{er} étage), afin

que celui-ci puisse :

1^o Examiner si les plans ont été respectés;

2^o Effectuer éventuellement les mesurages nécessaires pour la fixation définitive de la

taxe sur les constructions.

L'attention particulière des constructeurs est attirée sur la nécessité

absolue de respecter la norme belge 435 pour les installations intérieures

alimentées au gaz de ville et plus particulièrement en ce qui concerne la

ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion.

Cette norme peut éventuellement être consultée au service des Bâtisses

(Hôtel Communal, 1^{er} étage) tous les jours ouvrables de 8 h. à 10 h. sauf le

samedi.

L'utilisation des tuyaux en plomb est interdite pour toute canalisation

intérieure destinée à véhiculer l'eau potable.

Enregistré sans renvoi à Schaarbeek I le 26 octobre 1973 Vol. 915

RECUEIL DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
REGISSANT LES VENTES D'APARTEMENTS SUR PLAN.

1. - PLANS ET CAHIER DES CHARGES - PERMIS DE BATIR.

L'immeuble est construit conformément aux plans et cahier des charges établis par l'architecte GHINRT, dont les bureaux sont établis à Bruxelles, 24, avenue de la Toison d'Or.

Ces plans ont fait l'objet du permis de bâtir accordé à la société vendeuse par les services compétents de la commune d'Etterbeek en date du dix-sept mai mil neuf cent septante-trois, dont photocopie est demeurée annexée à l'acte de base.

2. - REVISION DU PRIX.

Le prix de la construction tel qu'établi dans l'acte de vente est, à raison de quatre-vingts pourcent, sujet à révision. Les prix des locaux sont établis en se basant sur le taux des salaires, charges sociales et assurances, ainsi que sur le prix officiel des transports et des matériaux en vigueur au début de la construction.

Toute modification officielle de ces taux, sera réglée par voie de décompte et réclamée lors du paiement de la dernière tranche.

Cette modification sera calculée sur base de la formule et des mercuriales des prix des travaux publics, soit :

$$50 \frac{1}{2} \text{ et } 50 \frac{1}{1}$$

3. - DEBUT DES TRAVAUX.

Les travaux ont été entamés en juillet mil neuf cent septante-trois.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être regues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est déterminé dans l'acte de vente. Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être regues provisoirement est également déterminé dans l'acte de vente.

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

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue, pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé à la société vendresse, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, la société vendresse est fondée à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais elle ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

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

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

Indemnités pour retard.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la société vendeuse des travaux visés à l'article 2 du présent article, celle-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité le montant déterminé dans l'acte de vente, montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement. Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée à la société vendeuse. L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

4. - RECEPTIONS.

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiquée la société vendeuse. Les travaux sont en état d'être regus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination. La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie. La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question à l'article 5. 1/ Réception des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives de l'appartement faisant l'objet de l'acte de vente sera effectuée contradictoirement entre la société vendeuse et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera preuve de la réception provisoire de l'appartement. Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société vendeuse, celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable

par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

2/ Réception des parties communes.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite de la société vendeuse d'effectuer la dite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société vendeuse lui en a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendeuse.

ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de récus de récuson et de fixer le coût éventuel des travaux de récuson.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et celui-ci met de comparatire dans le délai raisonnable que la société vendueuse lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

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

b) Réception définitive.

1/ Réception des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les actes de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société vendueuse et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée et adressée à la société vendueuse.

Lorsque le refus motive de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société vendueuse, celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de récuson qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'immeuble ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de récuson et de fixer le coût éventuel des travaux de récuson.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que la société vendresse lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

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

2 / Réception des parties privées.

La réception définitive des parties privées de l'immeuble faisant l'objet de l'acte de vente, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous I / ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société vendresse et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartenance.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée à la société vendresse. Lorsque ce refus motivé a été notifié à la société vendresse, celle-ci peut soit amener les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réception demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'existence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réception. L'acquéreur est toujours présumé accepter la réception définitive de ses parties privées s'il laisse sans suite la requête écrite de la société vendresse d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société vendresse lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

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

5. - RESPONSABILITE DE LA SOCIETE VENDEUSSE.

Dans la mesure d'application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, la société vendeuse est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil. La garantie due par la société vendeuse en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre la société vendeuse originnaire.

6. - SUPPLEMENTS ET MODIFICATIONS AU PLAN INITIAL.

Le coût des suppléments ou modifications apportés au plan initial ou cahier des charges, demandés par l'acquéreur, sera exigible au plus tard à la réception provisoire de l'appartement. Ces suppléments ou modifications feront l'objet d'un accord préalable signé entre les parties.

7. - Toute clause contraire aux articles 5 à 6 et 8 à 11 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2 de la même loi, figurant dans quelque document que ce soit complémentaire du présent recueil, est réputée non écrite pour autant que les conventions intervenues entre parties tombent sous l'application de cette loi.

8. - Tous différends pouvant surgir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent recueil sont de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

9. - En cas de divergences entre le cahier des charges dont question à l'article 1 et les présentes conditions générales, ce sont celles-ci qui font loi.

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-
Enregistré sept rôles sans renvoi à Schaarbeek I le 26 octobre 1973 Vol. 9 fol. 99 case 21 Recu cent cinquante francs (150 F) Le Receveur (sign.) J. MICHELIS.