ETUDE

DE

Maître Jacques Van Wetter

NOTAIRE A IXELLES

40, RUE DEFACQZ

Palais de l'Europe
Pavillon des Pays-Bas

à

Woluwé Saint-Pierre

ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété

Description des Travaux

DU 4 MAI 1960

Pavillon PAYS-BAS

L'an mil neuf cent soixante.

Le quatre mai.

A Ixelles, en l'Etude, 40, Rue Defacqz.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES " en abrégé " E.T.R.I.-M.O. ", ayant son siège social à Bruxelles, Rue Ducale, 49, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 206269.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " ETRIMO ", aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques VAN WETTER, soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 5143, selon procès-verbal du même notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/douze mars suivants, numéro 3986, selon procès-verbal du notaire Frans Lambert à Bruxelles, du cinq juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/six août suivants, numéro 23042, selon procès-verbal du notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30021.

Ici représentée par Monsieur Francis-Hubert-Jean RAYMANN, administrateur de Sociétés, demeurant à Uccle, Square Van Bever, numéro 43.

Agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la Société, appelé à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires

tenue le jour de la constitution de la société et agissant en vertu de l'article treize des statuts sociaux.

La Société Anonyme " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " E.T.R.I. M.O. ", est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

Un terrain à bâtir, sis à front d'une nouvelle avenue à créer, cadastré ou l'ayant été Section B, partie des anciens numéros 57/n et 58/a, contenant en superficie d'après mesurage, vingt ares, septante-deux centiares, dix dixmilliares.

MESURAGE - PLAN.

Tel que le dit terrain se trouve figuré en teintes jaune, rose et verte, au plan dressé par Monsieur Fernand DE WITTE, géomètre-expert-immobilier, demeurant à Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain, III, en date du dix février mil neuf cent soixante, lequel plan restera ci-annexé, après avoir été paraphé par les parties et le Notaire.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à la Société comparante, du chef d'apport, sous plus grande contenance, par la Société Civile à forme Coopérative " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES EN FAVEUR DES CLASSES MOYENNES " en abrégé " ETRIMO CLASSES MOYENNES ", ayant son siège à Bruxelles, Rue Ducale, 49, lors de la fusion de cette dernière avec la Société comparante et constatée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30021, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 1938, numéro 18.

La Société Civile à forme Coopérative " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES EN FAVEUR DES CLASSES MOYENNES ", en était propriétai-

re pour l'avoir acquis de la Société Anonyme en liquidation " TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES DU VOGELZANG " à Bruxelles, aux termes d'un acte du Notaire soussigné, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume I9II, numéro 5.

La Société Anonyme en liquidation " TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES DU VOGELZANG " en était propriétaire, pour lui avoir été apporté, lors de sa constitution, aux termes d'un acte du Notaire Edouard Dubost, à Bruxelles, du premier juin mil neuf cent neuf, par Madame Maria Van Haelen, Veuve de Monsieur Edouard Tircher, propriétaire à Jette, Château de Weygaert, transcrit au Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf juin mil neuf cent neuf, volume II280, numéro 25.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte de vente reçu par Maître Jacques Van Wetter, Notaire soussigné, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept, dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

" I) La Société acquéreuse devra bâtir, sur " chaque lot du lotissement, des villas isolées, jumelées ou groupées et dont le nombre sera déterminé par " l'administration compétente, dont le plan de façade " a été approuvé par la Société venderesse et se conformer aux alignements, niveaux, lois et règlements concernant les constructions à ériger sur le bien vendu; " elle devra aussi en payer les droits, impôts et taxes qui en résulteront.

" 2) Il lui est interdit de construire un établissement reconnu dangereux ou insalubre, nécessitant l'enquête de commodo ou incommodo, de même d'y " établir des magasins de chaux, de charbons, ou tout " autre établissement qui serait de nature à gêner le " voisinage. Cette restriction ne peut être invoquée " que par la Société venderesse, sans que nul autre ne " puisse s'en prévaloir.

" 3) Il sera notamment observé :

" a) de ne pas bâtir dans la zone de recul
" à front de la construction, ni dans la zone latéra-
" le entre bâtisses, zone dont la largeur sera déter-
" minée par l'administration compétente ;

" b) de se clôturer à rue au moyen d'une
" clôture métallique doublée de haie vive en ligustrum,
" ou d'un grillage en fer reposant sur un soubasse-
" ment en pierre de taille de vingt-cinq centimètres
" de hauteur sur vingt centimètres de largeur mini-
" mum ; ces haies ou grillage ne pourront dépasser la
" hauteur maximum de un mètre, quatre-vingts centimè-
" tres, soubassement compris. Des haies ou grillage
" et soubassements identiques seront établis dans la
" zone de recul, suivant les axes mitoyens de la pro-
" priété, normalement à l'axe de l'avenue ; le res-
" tant du jardin devra être clôturé au moyen d'une
" clôture métallique doublée d'une haie vive en ligus-
" trum, dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre
" quatre vingts centimètres.

" 4) Les acquéreurs sont subrogés dans les
" droits et obligations de la Société venderesse, con-
" cernant des chemins de décharge pouvant être reven-
" diqués par des voisins, le tout sans l'intervention
" de la Société venderesse ni recours contre elle, ni
" contre l'auteur du plan.

" 5) Lors de l'exécution des travaux de voi-
" rie, lorsqu'une voie sera mitoyenne avec les ter-
" rains restant à appartenir à la Société venderesse,
" elle sera réalisée à frais communs entre la Société
" acquéreuse et la Société venderesse au prorata des
" mètres courants de façades.

" 6) Les limites non bornées contre les di-
" vers voisins ne sont pas garanties ; le plus ou le
" moins de contenance pouvant résulter du déplacement
" de ces limites, fera profit ou perte pour la Socié-
" té acquéreuse, le tout sans intervention de la So-
" ciété venderesse ni recours contre elle, ni contre
" l'auteur du plan.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, Notaire soussigné, en date du trois septembre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze septembre suivant, volume 2159, numéro 20, la Société Anonyme en liquidation " Travaux Publics et Privés du Vogelzang " prénommée, a déclaré renoncer pour l'avenir, en ce qui la concerne personnellement, et sans aucun engagement ni garantie concernant d'autres intéressés, mais au contraire sous réserve des droits éventuels qui pourraient compéter ou avoir été conférés à tous tiers, à imposer, à la " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " E.T.R.I.M.O. " susdite, la condition de construire comme prévue au primo des conditions spéciales ci-avant reproduites de l'acte du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept et ce spécialement sur une partie d'un hectare environ du terrain dont question ci-avant, situé entre la Drève de Nivelles, une avenue à créer et l'avenue des Frères Legrain, entendant cependant, que, par cette renonciation, elle ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée, tous dommages éventuels à charge de la Société prédite " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières ".

PLANS ET CONSTRUCTIONS.

Qu'elle a fait établir les plans des constructions d'un immeuble à appartements multiples dénommé " PALAIS DE L'EUROPE - PAVILLON DES PAYS-BAS " à ériger par les soins du " Groupe Urbanisme " à Bruxelles, Avenue Louise, 375, et ce afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire ("Groupe Urbanisme ", Société Anonyme).

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

Les plans, tous détaillés ainsi qu'il suit et après avoir été signés " ne varietur " par les parties et le Notaire et revêtus de la mention d'annexe, ont été annexés aux présentes.

Ces plans sont les suivants :

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le dessin des sous-sols-garages.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

La rampe d'accès vers la galerie des garages avec l'accès vers la chaufferie.

La galerie des garages.

Un refuge.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. Huit garages, numérotés de sept à quatorze, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin des sous-sols du bâtiment principal.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Les dégagements.

L'escalier avec sa cage.

La cave pour la concierge.

Le local pour les compteurs électriques.

Le local pour les compteurs du gaz et de l'eau.

Les locaux des vide-poubelles.

Le local séchoir.

Un local groupe hydrophore.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. Six garages numérotés de un à six, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Vingt-cinq caves numérotées de un à vingt-cinq.

OBSERVATION.

Chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou du bureau de l'immeuble. Une cave ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou du bureau dont la cave constitue une dépendance.

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

PLAN NUMERO TROIS.

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

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'entrée.

Un premier hall d'entrée.

Un deuxième hall d'entrée.

Les locaux de la conciergerie.

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Les dégagements.

Une remise.

Le jardin.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. Treize caves numérotées de vingt-six à trente-huit.

Pour ces caves, il y a lieu de faire la même observation que pour les caves des sous-sols décrites au plan numéro deux.

2. Un appartement, portant le numéro trente-sept (à droite façade parc), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall d'entrée.

Un living.

Une cuisine.

Deux chambres.

Une toilette avec water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

OBSERVATION.

Le propriétaire de l'appartement numéro 37 aura la jouissance exclusive à charge de pourvoir à son entretien, à ses frais, de la partie du jardin attenante à son appartement, telle qu'elle figure en teinte verte au plan ci-annexé, dressé par Monsieur Fernand De Witte, géomètre-expert-immobilier, prénommé, en date du dix février mil neuf cent soixante. Une haie de un mètre cinquante centimètres de haut clôturera cette partie de jardin.

Pour son entretien, cette haie sera considérée comme faisant partie du parc dont question ci-après.

3. Un bureau, portant le numéro 38, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

L'emplacement du bureau.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les seize/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le dessin de l'étage normal.

L'étage normal se reproduit au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

A chacun de ces neuf niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Le hall commun.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. L'appartement à gauche en façade de l'Avenue Nouvelle à créer, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement à gauche en façade Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement à droite en façade l'Avenue Nouvelle à créer, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Trois chambres.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement à droite en façade Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Une chambre.

Une salle de bains avec water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt et un/millièmes des parties communes dont le terrain.

LE PLAN NUMERO CINQ EST UNE COUPE.

LE PLAN NUMERO SIX EST LE DESSIN DE LA FACADE PRINCIPALE.

LE PLAN NUMERO SEPT EST LE DESSIN DE LA FACADE LATERALE.

LE PLAN NUMERO HUIT EST LE DESSIN DE LA FACADE POSTERIEURE.

LE PLAN NUMERO NEUF EST LE DESSIN DU PARKING.

Les parties communes peuvent être modifiées par les architectes s'il est nécessaire de les modifier pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes, sous réserve de ce qui est prévu à l'article sept du règlement de co-propriété.

La description des matériaux et fournitures à faire pour édifier les appartements, caves et les parties communes, suivie d'une description générale des travaux, est ci-annexée.

Les acquéreurs pourront obtenir auprès de

[illegible] la hauteur.

[illegible]

[illegible] annexé.

[illegible] de [illegible] avoir à [illegible] le des copropri[illegible] avoir plus de [illegible]

[illegible]

[illegible] sera desservi [illegible] par [illegible] gauche du [illegible]

[illegible] sous-sol [illegible] latérale droite en [illegible] le [illegible]

[illegible]

[illegible] terrasse.

[illegible] n'est pas [illegible] pour [illegible] et pour l'entretien des parties [illegible] notamment les [illegible] des cheminées et la [illegible] des ventilations.

[illegible]

Pour la [illegible] des rentes [illegible] et pour [illegible] des appartements et du bureau, [illegible] reçoit un numéro, comme suit :

Premier étage :

Appartement à [illegible] en bordure avenue nouvelle à créer, numéro 1.

Appartement à [illegible] en bordure Rue, numéro 2.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 3.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 4.

Deuxième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 5.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro 6.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 7.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 8.

Troisième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 9.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro I0.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro II.

Appartement à droite en façade Parc, numéro I2.

Quatrième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro I3.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro I4.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro I5.

Appartement à droite en façade Parc, numéro I6.

Cinquième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro I7.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro I8.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro I9.

Appartement à droite en façade Parc, numé-

ro 20.

Sixième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 21.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro 22.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 23.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 24.

Septième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 25.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro 26.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 27.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 28.

Huitième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 29.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro 30.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 31.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 32.

Neuvième étage :

Appartement à gauche en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 33.

Appartement à gauche en façade Parc, numéro 34.

Appartement à droite en façade avenue Nouvelle à créer, numéro 35.

Appartement à droite en façade Parc, numéro 36.

Rez-de-chaussée :

L'appartement numéro 37.

Bureau numéro 38.

L'appellation " gauche " et " droite " au présent acte a été donnée en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue Nouvelle à créer.

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

I. La Société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs et inférieurs.

2. En outre la Société comparante déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigus restant lui appartenir et à charge du bien objet du présent acte.

Cette servitude de passage est reprise et plus amplement décrite aux plans numéros un et neuf ci-annexés, sous la dénomination " Galerie des garages " - " Parking " et " Rampe et Accès ".

Aucune restriction ne pourra être apportée à cette servitude de passage.

3. L'immeuble objet du présent acte fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le jardin, tant de devant que sur le côté droit et derrière, à l'exclusion de la partie du jardin dont la jouissance est réservée à l'appartement numéro 37, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les immeubles à appartements multiples faisant partie de cet ensemble.

?

Ce parc qui sera aménagé par la Société comparante aura un caractère architectural.

PARC

La partie de ce parc se trouvant en façade et sur le côté droit du terrain sur lequel sera érigé l'immeuble objet du présent acte sera exécuté au plus tard après l'achèvement du dit immeuble.

En ce qui concerne la partie du parc se trouvant derrière le bâtiment et devant être compri-

se dans le parc central, celle-ci sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique dont question ci-avant.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la co-propriété des immeubles à appartements multiples, composant le dit ensemble urbanistique ; chacun des immeubles intervenant pour une quotité égale.

La gestion de ce parc sera assumée par un comité formé par les présidents des Conseils de Gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

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

Tout ce qui précède et concerne le parc dont il s'agit est stipulé à titre de servitude à charge de l'immeuble faisant l'objet du présent acte et au profit des immeubles devant compléter l'ensemble urbanistique dont question.

4. La centrale de chaufferie dont question ci-avant, établie en sous-sol du terrain dont il s'agit, sera commune, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, entre les trois immeubles. Les tuyaux de distribution des immeubles contigus pourront être placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits à désigner par la Société comparante.

Nature du contrat à intervenir entre la Société Anonyme " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES " en abrégé " E.T.R.I.M.O. " et les acquéreurs d'appartements, du bureau et des garages.

MODE D'OPERER.

Suivant le désir d'un amateur désireux d'être propriétaire de biens privatifs dans l'immeuble, la Société Anonyme préqualifiée conclut avec lui :

Soit une vente ayant pour objet l'appartement, le bureau ou le garage entièrement terminés, clefs sur porte.

Dans ce cas, il s'agira d'une vente pour le tout.

En conséquence et conformément à l'article 76 du Code des Droits d'Enregistrement, le droit de mutation sera dû sur le prix global convenu.

Soit une vente portant uniquement sur l'élément privatif juridiquement existant, mais ne comportant aucune matière. Il ne s'agit que d'un espace, d'un cube d'air et des parties communes du sol, l'acquéreur se réservant expressément de faire exécuter le parachèvement privatif par des entrepreneurs de son choix.

La vente sera assujettie au droit de mutation, mais le parachèvement privatif que l'acquéreur se réserve et qui sera exécuté par les entrepreneurs de son choix sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise comme d'usage en matière de construction d'immeubles.

Il va de soi que l'amateur choisit ce dernier mode, il devra faire procéder au parachèvement privatif en harmonie avec les opérations de parachèvement des parties communes, de manière à ne pas entraver ni retarder ce dernier.

La surveillance et la direction de ce parachèvement privatif seront confiées normalement aux architectes de l'immeuble qui auront droit à leurs honoraires pour l'exécution de cette mission, si elle leur est confiée.

La Société Anonyme préqualifiée n'est pas elle-même entrepreneur. Elle confie l'exécution des travaux de construction à des entrepreneurs et spécialistes de son choix.

DECLARATION.

Le représentant de la Société Anonyme " E.T.R.I.M.O. " déclare :

La Société " ETRIMO " n'a aucune volonté de devenir propriétaire à titre stable des appartements ou bureau avec leur cave et des garages.

La Société en question n'a pas l'animus

domini.

Les personnes qui ont la volonté de devenir propriétaires de ces appartements, bureau ou garages, sont les amateurs qui se sont présentés ou se présenteront.

La Société " ETRIMO " a fait l'acquisition du sol dans les conditions ci-avant mentionnées : elle a fait dresser les plans et les divers documents repris ci-dessus.

Elle a conclu avec les différents entrepreneurs chargés par elle des travaux, les contrats d'entreprises nécessaires pour assurer les constructions du gros-oeuvre des parties privatives et des parties communes ainsi que le parachèvement de ces dernières.

Ces entrepreneurs devront exécuter les travaux conformément aux documents ci-avant mentionnés.

Ils assument et assumeront la responsabilité des travaux exécutés par eux.

La Société " ETRIMO " n'est pas entrepreneur, puisque par la nature même de l'opération et par les droits dont elle est titulaire, la Société " ETRIMO " est obligée, à son corps défendant, de devenir propriétaire à l'origine des divers éléments privatifs décrits plus haut, juridiquement existants, elle se trouve dans l'obligation d'en transmettre la propriété par le truchement d'une vente.

Cette vente a pour objet un appartement, le bureau ou un garage à construire, mais en excluant le parachèvement privatif.

La Société " ETRIMO " vend le bien ainsi délimité sans autre garantie que celle de titulaire de ses droits prérappelés.

Les garanties de ses acquéreurs sont les garanties qui sont à charge des entrepreneurs exécutant les travaux d'édification.

La Société " ETRIMO " subroge à cet effet les acquéreurs dans les droits qu'elle possède à charge des entrepreneurs exécutant les travaux, les dits acquéreurs devenant donc " maîtres de l'ouvra-

ge ". Cette subrogation sera aussi constatée dans le procès-verbal de réception des travaux.

Quant au parachèvement privatif de l'appartement, du bureau ou du garage, il est traité directement par l'acquéreur, mais celui-ci pourra bénéficier des contrats que la Société s'assure quant à ce pour la facilité et la bonne marche de l'ensemble auprès des dits entrepreneurs.

Là, également, l'acquéreur a la qualité de maître de l'ouvrage, pour tout ce qui concerne le parachèvement des choses privatives de son appartement, bureau ou garage. L'acquéreur d'un appartement, bureau ou garage est évidemment tenu de faire exécuter le parachèvement privatif de manière à ne pas retarder l'achèvement des parties communes et de ne pas troubler la jouissance des autres propriétaires ou du moins à ne la troubler que dans la mesure la plus petite, il doit faire ce parachèvement en harmonie avec l'édification des parties communes et en synchonisation avec cette édification.

La Société " ETRIMO " a le droit de veiller à ce que les travaux de parachèvement privatif soient exécutés pour ce, de manière la plus judicieuse.

La Société " ETRIMO " précise encore que du point de vue du fait, chaque amateur isolément serait dans l'impossibilité de concevoir la construction d'un appartement, du bureau ou d'un garage à lui seul, que pour rendre possible la construction de l'immeuble elle a donc dû accomplir pour les futurs acquéreurs toutes missions qui auraient pu lui être confiées en qualité de mandataire si tous les amateurs s'étaient connus et avaient décidé de construire l'immeuble en commun.

DUREE DES TRAVAUX.

annexe ?

Les travaux seront terminés suivant les indications du graphique d'avancement des travaux ci-annexé.

En cas de force majeure ou de cas fortuit parmi lesquels conventionnellement la grève, un lock-

out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux les pluies persistantes, les gelées et autres évènements indépendants de la venderesse, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus, par suite de ces évènements ou circonstances.

Pour établir le nombre de jours perdus et la cause du retard, il sera tenu au bureau du chantier un livre indiquant les jours perdus et les causes de retard. Ce livre pourra être consulté à tout moment par les propriétaires qui pourront y consigner leurs observations. Ce livre fera foi à l'égard des acquéreurs et il sera visé chaque mois par l'architecte prénommé.

CONDITIONS DE VENTE.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des clauses-annexes à la convention de vente, et aux clauses et conditions régissant le contrat d'entreprise, dont un exemplaire restera ci-annexé.

annexe ? (

MODE DE PAIEMENT.

Tous les paiements seront effectués par l'acquéreur, au crédit du compte numéro 10.410.44 à la Kredietbank, Agence 18, Avenue de Tervueren, à Bruxelles, dénommé " Compte spécial Immeuble Pavillon des Pays-Bas ".

paiements

Les sommes versées à ce compte seront affectées exclusivement à payer tout ce qui est nécessaire pour assurer l'édification de l'immeuble, notamment le service de vente, les taxes de bâtisse, les frais de toute nature, rien excepté, rien réservé. Ce compte ne pourra être débité aux fins que dessus qu'après la remise d'un bon de paiement à délivrer par la Société " ETRIMO " et l'architecte mandataire des propriétaires la Société Anonyme GROUPE URBANISME.

FRAIS D'ACTE.

Ces frais sont à charge de l'acquéreur.

Ils comportent :

a) les frais de vente :

I. Droit d'enregistrement au profit de l'Etat : onze pour cent.

2. Timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au Bureau des Hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation fixés par provision à quinze cents francs.

3. Les honoraires du Notaire suivant le tarif légal.

b) la quote-part de l'acquéreur dans les frais de l'acte de base, soit mille francs par appartements et pour le bureau et cinq cents francs pour chaque garage.

c) les frais et honoraires de l'acte de quittance, mainlevée et radiation de l'inscription d'office, à calculer sur le montant du prix garanti par l'inscription sont d'environ quatre vingts centimes pour cent.

STATUT IMMOBILIER.

La Société Anonyme préqualifiée a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont elle désire opérer la division en appartements, bureau, caves et garages, tous éléments qu'elle se propose de vendre.

La création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes inséparables, unies à ces divers fonds distincts.

Ces parties communes sont divisées elles-mêmes en mille/millièmes.

Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés, en quote-parts idéales comme il est fixé au présent acte et son annexe qui en fait partie intégrante, étant le règlement général de copropriété.

Ce règlement de copropriété sera transcrit avec le présent acte de manière à le rendre opposable aux tiers.

Le règlement de copropriété oblige la Société Anonyme préqualifiée, propriétaire des éléments composant l'immeuble, il oblige et oblige également

les successeurs à tous titres de la Société Anonyme préqualifiée.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé " ne varietur " par les parties et le Notaire et demeurera ci-annexé.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

- Suivent les signatures. -

Enregistré dix rôles cinq renvois à Ixelles 3e Bureau, le neuf mai 1900 soixante. Vol. 25I fol. 94 case 3. Reçu: cent francs. Le Receveur (signé) HANSEN.

(Suivent les annexes).

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER.

Exposé général.

ARTICLE I.-

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

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous

les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2.-

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

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

ARTICLE 3.-

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

CHAPITRE DEUX.

Statut de l'immeuble.

SECTION I.- Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4.-

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

Les propriétés privatives sont dénommées " appartements " " bureau " et " garages ".

ARTICLE 5.-

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements, bureau et garages, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Tableau indiquant les quotités des parties

communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble en principe :

Garages I à I4 chacun trois millièmes.

Soit au total : quarante-deux millièmes 42/I.000èmes

ci :

Rez-de-chaussée :

Appartement numéro 37 : vingt-quatre millièmes. 24/I.000èmes

Bureau numéro 38 : seize millièmes I6/I.000èmes

Premier étage :

Appartement numéro I : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 2 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 3 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 4 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Deuxième étage :

Appartement numéro 5 : vingt-six millièmes 26/I.000èmes

Appartement numéro 6 : vingt-six millièmes 26/I.000èmes

Appartement numéro 7 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 8 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Troisième étage :

Appartement numéro 9 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro I0 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro II : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro I2 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Quatrième étage :

Appartement numéro I3 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro I4 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro I5 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro I6 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Cinquième étage :

Appartement numéro I7 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro I8 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro I9 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 20 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Sixième étage :

Appartement numéro 2I : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 22 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 23 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 24 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Septième étage :

Appartement numéro 25 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 26 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 27 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 28 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Huitième étage :

Appartement numéro 29 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 30 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 3I : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 32 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

Neuvième étage :

Appartement numéro 33 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 34 : vingt-six millièmes. 26/I.000èmes

Appartement numéro 35 : vingt-neuf millièmes. 29/I.000èmes

Appartement numéro 36 : vingt et un millièmes. 2I/I.000èmes

ARTICLE 6.-

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

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

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

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements

modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte ; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive, ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

ARTICLE 7.-

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera..) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la concierge, locaux chaufferie et accessoires, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelle, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machineries, les paliers des étages avec réduits, les gaines etcoetera..

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'u-

nanimité des copropriétaires. Cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

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

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

L'hypothèque et tout droit réel crée sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE 8.-

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

conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcoetera...

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

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

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau, comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE 9.-

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

ARTICLE IO.-

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes au-

tres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE II.-

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

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

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

ARTICLE I2.-

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

SECTION II.- Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE I3.-

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE I4.-

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

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

Le premier gérant sera désigné par la Société Anonyme ETRIMO pour un terme de dix ans. Ses

fonctions prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé ; ses émoluments sont fixés à deux francs cinquante centimes par millième et par mois au minimum.

ARTICLE I5.-

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

ARTICLE I6.-

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

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

ARTICLE I7.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

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

ARTICLE I8.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'a-

vance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

ARTICLE 19.-

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 20.-

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

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

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

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il

tient en location de lui.

Le 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, à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE 21.-

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 22.-

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

assemblée.

ARTICLE 23.-

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

ARTICLE 24.-

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 25.-

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

ARTICLE 26.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

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

ARTICLE 27.-

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance, aux copropriétaires ; et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

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

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

ARTICLE 28.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner, par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.- Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 29.-

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part, dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE 30.-

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE 31.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 32.-

Réparations urgentes :

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

ARTICLE 33.-

Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34.-

Réparations et travaux non indispensables, mais entrainant amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes. Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE 35.-

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

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

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

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

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE 36.-

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 37.-

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

ARTICLE 38.-

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel,

il devra supporter seul cette augmentation.

C. Recettes.

ARTICLE 39.-

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

SECTION IV.- Assurances - Reconstructions.

ARTICLE 40.-

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par ETRIMO.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

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

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

ARTICLE 41.-

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

dernier.

ARTICLE 42.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 43.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel :

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

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

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

B) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura dé-

terminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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

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

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

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

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

ARTICLE 45.-

A.- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir

dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE 46.-

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

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale ; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la Société anonyme ETRIMO, pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois, etcetera. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS.

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 47.-

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

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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

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

S E C T I O N I.

Entretien.

ARTICLE 48.-

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriété-

taire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

ARTICLE 49.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poëles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré ; s'il en est fait usage, ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 50.-

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

ARTICLE 50/bis.-

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleurs y installés.

L'entretien en sera assuré au même titre que les parties communes.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 51.-

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

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

ARTICLE 52.-

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, ainsi que la sortie des garages.

ARTICLE 53.-

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

ARTICLE 54.-

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

ARTICLE 55.-

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

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

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

S E C T I O N IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 56.-

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le

fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE 57.-

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

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

ARTICLE 58.-

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements ou de bureau. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou du bureau dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

ARTICLE 59.-

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

S E C T I O N V.

Ascenseur.

ARTICLE 60.-

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

S E C T I O N VI.

Destination des locaux.

ARTICLE 61.-

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

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

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

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

L'exploitation d'un commerce de luxe en ce compris notamment un salon de coiffure/manucure, librairie, confection, pourra être autorisé par le vendeur, dans l'appartement numéro 37, rez-de-chaussée, côté parc, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base, soient respectées. Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 62.-

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur

l'immeuble.

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

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

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

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

ARTICLE 63.-

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

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

S E C T I O N VII.

Chauffage central et service d'eau chaude.

ARTICLE 64.-

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central et le service d'eau chaude, s'effectueront en commun avec les deux immeubles à appartements multiples encore à construire du côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue.

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

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

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatifs à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant tels que les chaudières, les bowlers et les bruleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des trois immeubles (lesquelles restent parties communes de chaque immeuble qu'elles desservent), sont répartis entre les trois immeubles chacun pour un/tiers, et, par immeuble, entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

I) vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la co-propriété.

2) le solde, soit quatre-vingt pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage. Les deux premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la Société Anonyme ETRIMO.

OBSERVATIONS :

Toutefois, en attendant la mise en service du chauffage central et la distribution d'eau chaude prévues également au profit du deuxième et ensuite du troisième immeuble, il est stipulé que :

I°) Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionneront suivant les directives de la Société Anonyme " ETRIMO ".

2°) Les frais de ces services, ainsi que les frais de la consommation, seront répartis de la manière et dans les proportions ci-dessus indiquées entre tous les copropriétaires et occupants des immeubles desservis.

S E C T I O N VIII.

Concierge.

ARTICLE 65.-

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

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

Le premier concierge sera toutefois désigné par la Société Anonyme ETRIMO pour une durée de un an.

ARTICLE 66.-

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

Il devra notamment :

I- Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès et les éléments se trouvant dans la zone de recul.

2- Evacuer les ordures ménagères.

3- Recevoir les paquets et commissions.

4- Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui lui sera indiquée.

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

6- Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

7- Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.

8- Surveiller les entrées et les sorties.

9- Et en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 67.-

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

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

ARTICLE 68.-

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

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

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

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

S E C T I O N IX.

Gérance.

ARTICLE 69.-

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

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne des travaux indispensables mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

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

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 70.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article I4 pour la désignation du premier gérant.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 7I.-

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

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

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

ARTICLE 72.-

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

ARTICLE 73.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et administration publique.

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

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

ARTICLE 74.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S E C T I O N A

Charges communes.

ARTICLE 75.-

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

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien du jardinet de la cour de recul, les frais d'achat d'entretien du jardinet de la cour de recul, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du copropriétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcetera... les frais de chauffage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

ARTICLE 76 -

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

ARTICLE 77.-

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être

modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI.

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 78.- Occupation.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE 79.- Obligations des occupants.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

I) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.

2) Faire sur la porte de leurs garages 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 du garage).

3) Procéder dans leurs garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

4) Laver leur voiture dans leur garage.

5) Introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

I- S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.

2- Maintenir tous dégagements et accès libres, et n'y point abandonner leur voiture.

3- D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages, et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin.

4- Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.

5- Contracter une assurance pour risques

d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

S E C T I O N XII.

Mitoyenneté.

ARTICLE 80.-

La Société Anonyme EXRIO se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines de la propriété dont question à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété.

Les droits que se réserve ici la Société susdite n'emporte pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires de l'immeuble.

S E C T I O N XIII.

Parc commun.

ARTICLE 81.- Principes.

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des immeubles qui l'entourent.

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des immeubles.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

ARTICLE 82.- Parc.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte et le jardiniste. Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du Notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation du " Groupe Urbanisme ".

ARTICLE 83.- Usage du Parc.

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est réservé aux immeubles qui contribuent à son entretien.

<u>ARTICLE 64.- Sous : Tennis - Golf - Plaine de sable.</u>

Il est prévu un emplacement pour le golf, le tennis et une plaine de sable. Ils seront entretenus comme les parties communes.

Toutefois, les propriétaires fixeront une redevance pour couvrir les frais du tennis et du golf, à charge des joueurs. Cette redevance sera touchée par le gérant qui en tiendra une comptabilité spéciale. En cas de besoin, il peut être créé un service spécial à cet usage.

La plaine de sable servira aux enfants.

<u>ARTICLE 65.- Plantations.</u>

Celles-ci comporteront les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs - tout du pure que des bulbes.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles désignés à l'article 63.

<u>ARTICLE 66.- Gardien - Jardinier.</u>

Dès que trois immeubles seront occupés, obligatoirement il sera désigné un gardien jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des jeux. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses traitements seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble.

<u>ARTICLE 67.- Police.</u>

a/ le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour le bonne conservation du parc.

[illegible]

[illegible] des propriétaires. Les infractions seront [illegible] de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 88.- Entretien.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents immeubles.

C'est notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

ARTICLE 89.- [illegible]

1.- Le gérant répartit les [illegible] par parts égales entre les immeubles, y compris les [illegible] du jardinier, [illegible] et les fleurs qui [illegible] à l'extérieur.

2.- Le gérant du parc sera nommé par le [illegible] les conseils de gérance [illegible] ayant la charge de l'entretien.

[illegible] le premier gérant sera nommé pour une durée de [illegible] par le [illegible] lesquels détermineront ses attributions et émoluments.

CHAPITRE XII.

Dispositions générales

ARTICLE 90.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout [illegible] entre copropriétaires [illegible] au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les

parties alors en cause, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles en droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties, sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Signé " ne varietur " par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles, Monsieur RAYMEN, en sa qualité d'administrateur-délégué de la Société Anonyme " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES " en abrégé " E.E.R.I.M.O. ", pour être annexé à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques VAN WETTER, le quatre mai mil neuf cent soixante.

- Suivent les signatures. -

Enregistré seize rôles un renvoi à Ixelles IV Bureau, le neuf mai 1960 soixante. Vol. 33 fol. 95 case 3. Reçu: cent francs. Le Receveur (signé) HANSEN.

<u>CLAUSES ANNEXES A LA CONVENTION DE VENTE.</u>

I.- <u>PLANS.</u>

Les plans ont été dressés par le " Groupe Urbanisme ".

L'architecte Jacques Guiannotte a la responsabilité de leur exécution en qualité d'architecte dirigeant.

L'architecte se réserve le droit d'apporter aux plans les changements qui seraient utiles ou nécessaires ou qui seraient demandés par les administrations compétentes. Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins deux pour cent en valeur ou en dimensions. Au-dessus de ce montant elles donnent lieu à décompte.

Ces modifications ne se feront que sur rapport de l'architecte dirigeant les travaux.

Elles seront portées à la connaissance des acquéreurs individuellement ou à la plus proche assemblée.

2.- MATERIAUX EMPLOYES, MODELES MIXTES.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux désignés dans la description. L'architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux, pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

Ces changements pourront notamment provenir, soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etcetera..), soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etcetera..

Ces changements seront portés à la connaissance des acquéreurs, soit individuellement, soit à la première assemblée.

MODIFICATIONS.

Ainsi qu'il est signalé à l'article 3, la construction de l'immeuble en cause constitue une oeuvre commune. Toute modification demandée par le Maître de l'ouvrage, tant au gros-oeuvre qu'aux travaux de parachèvement de son appartement, ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en oeuvre, peut provoquer des retards dans l'avancement général des travaux.

Afin de limiter dans la mesure du possible ces conséquences préjudiciables à l'ensemble des acquéreurs, le Maître de l'ouvrage disposera d'un délai de un mois pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au programme standard prévu, ainsi que pour décider du choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage devra prendre seul et personnellement toutes dispositions utiles pour l'exécution des travaux envisagés par lui.

Les travaux supplémentaires allongent le délai de terminaison suivant les difficultés d'exécution de ces travaux.

3.- PAIEMENT.

Les paiements prévus devront s'effectuer ponctuellement par les Maîtres de l'ouvrage. Aucun paiement ne peut être retardé car il s'agit d'une oeuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les huit jours de la demande de la Société. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de sept pour cent l'an, net d'impôts et ce de plein droit après mise en demeure par lettre recommandée.

4.- DEFAUT DE PAIEMENT.

Est considéré en défaut de paiement l'acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations quinze jours après la première demande de la Société.

Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs, le solde du prix total deviendra exigible de plein droit et productif d'intérêt au taux de sept pour cent l'an, net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuites et d'exécution, et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

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

La Société se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

5.- HYPOTHEQUES.

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, il sera pris inscription hypo-

thécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acquéreur désirait durant le cours de la construction donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire mais à la condition expresse :

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation, moyennant quoi le vendeur cédera son rang ;

b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

6.- FACILITES DE PAIEMENTS.

Pour le cas où l'acquéreur désirerait des facilités de paiements, et autant que la Société soit d'accord, il sera tenu d'accepter des traites à remettre par lui au vendeur lors de la signature de l'acte authentique.

La date d'échéance de ces traites sera fixée par la Société.

La remise de ces traites ne constitue pas un paiement car l'acquéreur ne sera crédité du montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement par lui.

Cette remise n'opérera pas novation, elle ne constituera qu'un moyen de crédit.

7.- OCCUPATION.

Le Maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession de son appartement, soit personnellement, soit du fait d'un locataire, soit de toute autre manière qu'après avoir soldé tous et chacun des paiements prévus.

Un procès-verbal de réception provisoire sera établi avant toute prise de possession.

La prise de possession sans procès-verbal de réception provisoire entraînera, de plein droit, agréation pure et simple et équivaudra à la réception

définitive.

8.- ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par la Société. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

9.- PIGNONS.

La Société se réserve le droit de percevoir le prix des mitoyennetés.

Le prix de cession aux propriétaires des immeubles voisins sera touché directement par la Société ou ses ayants droit, sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble dont question dans la présente convention.

Toutefois, les propriétaires assureront à leurs frais l'entretien et la protection du mur mitoyen.

IO.- ARCHITECTE OU EXPERT.

Le Maître de l'ouvrage est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix.

Celui-ci sera mis en rapport avec l'architecte-dirigeant près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirables.

II.- SYNDIC ET CONCIERGE, JARDINIER.

Le syndic et le concierge seront désignés par les soins de la Société.

Le syndic entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé.

Le concierge entrera dans l'immeuble dès que la conciergerie sera libre.

I2.- CHARGES.

Le Maître de l'ouvrage est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain.

Il devra donc supporter :

a) la fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide ;

b) les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations impo-

sées par les Compagnies distributrices ;

c) les frais de contributions annuelles de voirie.

d) les frais de copropriété, et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseur, etcoetera.. ;

e) la Société ETRIMO passera contrat avec le fournisseur de combustible, pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée d'un an.

I3.- HONORAIRES.

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le montant prévu à la convention.

Ces honoraires comprennent les devoirs incombants normalement à un architecte à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux éventuellement demandés par l'acquéreur.

I4.- GARANTIE.

L'attention du Maître de l'ouvrage est attirée sur le fait que, après réception définitive, il n'a pas de recours contre les entrepreneurs ni contre la Société.

Cette réception définitive est acquise, soit

a) après réception,provisoire et définitive, faite par l'architecte ;

b) par le simple fait de l'occupation, si le Maître de l'ouvrage a refusé la réception.

A partir de ce moment, le Maître de l'ouvrage ne peut opposer une réclamation que si l'édifice périt en tout ou en partie, conformément à l'article I792 du Code Civil.

CLAUSES ET CONDITIONS REGISSANT L'ENTREPRISE.

I.- CONTRACTANTS.

Les engagements contractés par l'entrepreneur le sont en son nom personnel.

Les engagements contractés par l'architecte, mandataire des acquéreur d'appartements, Maître de l'ouvrage, sont faits au nom de ceux-ci.

La Société communiquera aux entrepreneurs

les noms des acquéreurs d'appartements qui seront donc subrogés dans tous les droits et obligations de l'entrepreneur.

2.- NATURE DU CONTRAT.

Le contrat d'entreprise constitue un forfait absolu.

Par forfait absolu, il faut entendre le prix fait sur la base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de deux pour cent et demi, le prix serait ajusté en proportion et dans ces limites sans que ceci modifie le caractère forfaitaire du contrat.

Dans cette limite, le prix de l'entreprise sera invariable une fois fixé quelles que soient les dépenses que l'entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution des ouvrages.

L'entrepreneur ne pourra exécuter aucun travail supplémentaire sans l'accord écrit et préalable de l'architecte auteur des plans.

3.- RESPONSABILITE.

L'architecte dirigeant délégué par le Groupe Urbanisme, S.A., est responsable des fautes de conception des plans et des défauts de surveillance des travaux.

Il n'est pas tenu des fautes de l'entrepreneur, qui ne peuvent être décelées par une surveillance normale.

Les entrepreneurs sont responsables de leurs travaux, conformément à l'article I787 et suivants et plus spécialement de l'article I792 du Code Civil.

L'entrepreneur et l'ingénieur en béton armé sont responsables solidairement de l'étude statique. L'ingénieur prend ici la qualité d'architecte, prévue à l'article I792 du Code Civil.

4.- SOLDE DES COMPTES.

Lorsque la Société jugera qu'un nombre suffisant d'appartements sera vendu et que les travaux de leurs parties privatives seront en état de récep-

tion provisoire, elle fera rapport de son mandat à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Dès ce moment, les bons de paiement à remettre aux entrepreneurs seront soumis à l'approbation du Président de l'Assemblée Générale des copropriétaires ou de son délégué.

La Société aura à justifier de ce que le montant, au compte bloqué, augmenté des sommes dont les acquéreurs sont encore redevables, est suffisant pour solder les sommes dues aux entrepreneurs.

Cette justification se fera par la remise des documents suivants :

a) compte clients ; par le solde restant dû par chacun d'eux ;

b) en ce qui concerne les entrepreneurs ; par l'attestation de chacun d'eux sur l'exactitude du solde leur restant dû ;

c) par la présentation de l'extrait du compte en banque.

Le contrôle du compte bloqué étant, dès lors, sous la surveillance du Conseil de Gérance, chacun des Acquéreurs est tenu de solder les sommes encore dues aux époques fixées dans son contrat, sans qu'il puisse être fait aucune retenue.

5.- PAIEMENTS.

Les paiements seront garantis aux entrepreneurs par un compte bloqué, alimenté par les Maîtres de l'ouvrage.

Ce compte bloqué fonctionne ainsi qu'il suit :

A la demande de la Société, les Maîtres de l'ouvrage versent les montants qu'ils doivent au compte bloqué.

L'entrepreneur demandera à l'architecte la délivrance d'un bon de paiement pour ses travaux.

Le compte bloqué est incessible à des tiers et insaisissable ; il ne fonctionne qu'en faveur des ayants droit à des paiements pour travaux ou services et avec le bon de paiement de l'architecte.

6.- DRESSEMENT DES FACTURES.

La facturation se fera sous la taxe de facture et suivant les instructions de l'architecte.

Les factures seront réparties entre les différents Maîtres de l'ouvrage conformément à la subrogation.

La taxe de facture est à charge du Maître de l'ouvrage.

7.- COMMENCEMENT ET FIN DES TRAVAUX.

Les travaux commenceront, s'exécuteront et se termineront suivant le délai fixé par le tableau d'avancement des travaux remis par l'architecte.

Aucune dérogation ne pourra y être apportée sans le consentement écrit de l'architecte, le délai ayant été préalablement établi d'accord avec l'entrepreneur.

Toutefois, ce délai d'exécution sera automatiquement prolongé d'autant de jours d'intempéries, de grève ou autre cas de force majeure, qui auraient entravé la bonne marche des travaux.

A cet effet, il sera tenu au chantier, par le délégué de l'architecte, un livre dans lequel les jours perdus seront régulièrement mentionnés.

Par ailleurs, le tableau d'avancement des travaux a été établi en fonction du programme de construction et de parachèvement standard prévu pour l'immeuble en cause. Les modifications exigées par les Maîtres de l'ouvrage, même celles concernant les parties privatives de leur appartement, pourront éventuellement influencer ce programme d'avancement des travaux.

8.- EXECUTION DES TRAVAUX.

Les travaux seront exécutés conformément :

a) aux plans ci-annexés ;

b) à la description des matériaux dont un exemplaire est ci-annexé ;

c) aux présentes " Clauses et Conditions " régissant l'entreprise ;

d) aux métrés joints à titre indicatif.

Les travaux se feront sous le contrôle de l'architecte ou de son délégué.

Il y aura toujours sur le chantier un approvisionnement en matériaux nécessaires à la bonne marche des travaux. L'architecte est en droit de refuser les matériaux non conformes, sans que sa décision puisse être discutée ou donner prétexte à des retards. L'architecte peut faire arrêter à tous moments, tout travail qui ne serait pas conforme ou non recevable.

Il est en droit de donner cet ordre soit à l'entrepreneur, à son délégué ou, à défaut, aux ouvriers mêmes.

Cet ordre sera exécuté sur la minute, sans que l'entrepreneur puisse s'en prévaloir pour retarder les travaux.

L'entrepreneur se conformera aux indications verbales de l'architecte pour les détails d'exécution ou pour tout autre éclaircissement sur les plans et métrés descriptifs.

L'architecte pourra récuser tout ouvrier jugé insuffisamment habile aux travaux qui lui sont confiés ou qui ne répondrait pas au caractère amène, tant vis-à-vis des Maîtres de l'ouvrage que de l'architecte.

Ce qui précède doit s'entendre comme s'appliquant tant à l'architecte qu'à son délégué.

L'entrepreneur aura en permanence un conducteur des travaux qui sera agréé par l'architecte et la Société. Durant le cours des travaux, ce délégué sera habilité pour prendre immédiatement toutes décisions qui pourraient s'imposer de l'avis de l'architecte.

L'entrepreneur s'interdit de faire des travaux qui ne sont pas conformes aux règles de l'art. Il prendra toutes dispositions éventuelles avec les corps de métiers pour que ses travaux soient conformes à ces règles.

Si une indication dans les plans lui sem-

blait être un obstacle à l'exécution parfaite de ses travaux, il lui appartiendrait d'en aviser l'architecte par lettre, et si besoin en est, prendre ses responsabilités pour pouvoir supporter la garantie décennale à laquelle il est tenu civilement ou, suivant le cas, pour répondre aux garanties d'usage stipulées par les Chambres Syndicales intéressées.

9.- MODIFICATIONS.

L'architecte est en droit d'apporter au cours des travaux des modifications aux travaux initialement prévus. Les modifications ainsi ordonnées seront exécutées aux prix unitaires prévus pour l'entreprise et feront l'objet d'un avenant au contrat.

Ces modifications n'apportent pas de changement au forfait absolu ; elles feront l'objet d'une facture séparée. Pour les suppléments éventuels, les paiements seront effectués après complète exécution de ceux-ci.

IO.- RAPPORT AVEC LES MAITRES DE L'OUVRAGE.

Le Maître de l'ouvrage est en droit d'apporter des modifications dans les parties privatives de son appartement, pour autant que celles-ci ne nuisent pas à la solidité de l'ensemble de l'immeuble, ni à son esthétique.

Ces modifications seront traitées directement par le Maître de l'ouvrage avec les entrepreneurs intéressés.

L'acquéreur ne pourra prendre possession de son appartement qu'après avoir payé l'entièreté du prix et des frais.

II.- RECEPTION.

La réception des travaux se fera de la façon suivante :

a) En ce qui concerne les parties privatives :

Il sera dressé un bordereau de réception provisoire entre le Maître de l'ouvrage et les entrepreneurs sous les auspices de l'architecte.

Ce bordereau mentionnera les travaux res-

tant à faire et constituera le procès-verbal de réception provisoire. Il sera signé par les parties intéressées qui en recevront chacune un exemplaire.

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux de réfection éventuellement mentionnés au bordereau et ce dans le délai y indiqué.

La réception définitive sera acquise par un procès-verbal de recollement dressé par l'architecte et notifié par lui aux parties.

b) En ce qui concerne les parties communes:

La réception se fera par l'architecte en présence du ou des délégués des propriétaires dûment mandatés par eux à cet effet. Elle se fera de la même façon que la réception des parties privatives.

Les dates auxquelles se feront les réceptions provisoire et définitive seront fixées par l'architecte.

c) Si pour une raison quelconque, l'entrepreneur n'exécuterait pas les travaux de réfection indiqués au procès-verbal de réception, l'architecte est conventionnellement et irrévocablement habilité à déterminer le montant des travaux restant à faire. Il enverra par simple lettre au Maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur défaillant signification de l'estimation des travaux restant à faire. Ce montant sera déduit de la somme restant à payer par le Maître de l'ouvrage et porté au débit de l'entrepreneur.

Si, pour une raison quelconque, le Maître de l'ouvrage ne procédait pas ou ne participait pas à la réception provisoire ou définitive des parties privatives ou communes, l'architecte pourra faire nommer un expert, sur requête à Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu où l'immeuble est construit. Cet expert procédera à la réception.

I2. <u>RETARD</u>.

En cas de retard dans l'avancement des travaux par rapport au tableau, dont mention ci-dessus, il sera fait application de la disposition sous I8 ci-après, intitulée " Mesures d'office ".

Le retard sera constaté par lettre recommandée à l'entrepreneur en cause. La pénalité courra, de plein droit, trois jours après l'envoi de cette lettre. Il sera fait une retenue de deux cents francs par jour de retard et par appartement.

I4. SUBROGATION.

L'entrepreneur admet que, lorsque les noms des différents acquéreurs lui seront communiqués, ceux-ci seront subrogés de plein droit dans les droits et obligations de la Société.

I5. RESPONSABILITE VIS-A-VIS DES TIERS.

L'entrepreneur prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents à son personnel et à des tiers. A cet effet, il contractera les assurances édictées par la loi. Il clôturera le chantier d'une manière efficace.

I6. CONTRAVENTIONS.

L'entrepreneur aura à supporter personnellement toutes les contraventions qui seraient dressées à sa charge par les services publics, sans engager la responsabilité du Maître de l'ouvrage, ni de l'architecte, ni de la Société.

I7. APPROVISIONNEMENT.

L'entrepreneur sera tenu de passer immédiatement ses marchés de matières premières, afin de s'assurer les matériaux nécessaires à l'exécution des travaux.

Il ne pourra en aucun cas se prévaloir des fluctuations du marché.

I8.- MESURES D'OFFICE.

a) Pour le cas où l'entrepreneur contreviendrait aux dispositions ci-énoncées, l'architecte-dirigeant serait en droit, après 48 heures de mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans suite, d'ordonner la suspension des travaux ou de faire poursuivre ceux-ci par un autre entrepreneur, sans que le premier puisse se prévaloir des dispositions de l'article I794 du Code Civil qui a trait à la dénonciation du contrat de louage d'ou-

vrage et sans préjudice de l'indemnisation en dommages et intérêts, qui pourrait être réclamée par le Maître de l'ouvrage.

b) Si des malfaçons de la part d'un entrepreneur entraînaient des travaux supplémentaires pour d'autres corps de métiers, l'architecte-dirigeant sera en droit, après en avoir avisé l'entrepreneur responsable, par lettre recommandée, de faire exécuter les travaux en question aux frais et risques du responsable.

Le sous-traitant, qui aura exécuté les travaux de mise en état, dressera facture de ceux-ci au nom de l'entrepreneur responsable.

L'architecte sera en droit de faire prélever le montant de cette facture sur les sommes dues à l'entrepreneur responsable et de faire payer directement le sous-traitant qui a exécuté les travaux de mise en état.

I9.- DECES.

En cas de décès, de faillite ou d'empêchement de l'entrepreneur, l'architecte-dirigeant est en droit de rompre le contrat d'entreprise ou de le continuer.

20.- DEFAUT DE PAIEMENT.

Si, pour une raison quelconque, le Maître de l'ouvrage était en défaut de paiement, l'entrepreneur serait en droit d'exiger une traite acceptée à concurrence du montant des sommes qui lui seraient dues, dont l'échéance ne pourra excéder trois mois.

Si, à l'échéance d'une traite, celle-ci n'était pas honorée, l'entrepreneur serait en droit de faire état de son privilège d'entrepreneur et de prendre une inscription hypothécaire, à son profit, sur le bien du Maître de l'ouvrage en carence.

Par contre, il ne peut arrêter les travaux sous prétexte de défaut de paiement.

2I.- REUNION HEBDOMADAIRE.

L'entrepreneur ou son délégué assistera à la réunion hebdomadaire qui a lieu au chantier tous

les jeudis.

L'heure de cette réunion lui sera communiquée en temps utile. Pour chaque absence non justifiée, il sera appliqué à l'entrepreneur défaillant une amende de deux cents francs au profit de l'architecte.

22.- TENUE DU CHANTIER.

Le chantier devra en tout temps être en état de propreté. A cet effet, il appartiendra aux entrepreneurs de faire enlever régulièrement les décombres provenant de leurs travaux.

L'entrepreneur du gros-oeuvre devra en fin de chantier, faire procéder à un nettoyage général et évacuera les dernières décombres.

Si l'architecte estimait que le chantier n'est pas dans l'état de propreté voulu, il aura en droit de faire procéder d'office à un nettoyage général. Les frais entraînés de ce chef seront portés en compte aux différents entrepreneurs comme prévu à l'article 25 ci-dessous.

23.- EAU ET ELECTRICITE.

L'entrepreneur du gros-oeuvre devra permettre aux autres corps de métiers l'emploi de l'eau et de l'électricité. Les compteurs provisoires d'eau et d'électricité que l'entrepreneur aura fait placer à ses frais, ne pourront être enlevés qu'après le placement des compteurs définitifs. A la terminaison du chantier, l'architecte dirigeant répartira de façon équitable les frais d'eau, d'électricité, d'enlèvement des décombres et les frais de réparations générales qui n'auraient pu être imputés directement à un responsable.

Cette participation sera retenue d'office sur la tranche de paiement due à la réception provisoire.

24.- PUBLICITE.

L'entrepreneur s'interdit toute publicité sur le chantier, sauf celle qui sera faite sur un panneau de la Société, qui percevra proportionnelle-

ment les frais qui en découlent.

25.- GARANTIE.

Les réceptions étant faites, l'entrepreneur sera responsable dans les termes de l'article 1792 du Code Civil vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires et ce, pendant dix ans, pour le gros-oeuvre, et durant les délais d'usage stipulés par les Chambres Syndicales pour les autres corps de métiers.

Jusqu'à la réception définitive, une retenue de cinq pour cent sera faite aux entrepreneurs à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

26.- GRAPHIQUE ET NUMERO D'HOMMES SUR CHANTIER.

A la signature du contrat, l'entrepreneur signera également le graphique d'avancement des travaux et devra tenir compte du nombre d'ouvriers indiqué sur celui-ci, ce nombre étant déterminé de commun accord avec l'architecte et l'entrepreneur, pour la mise en oeuvre du chantier.

27.- DIFFERENDS.

En cas de désaccord sur l'interprétation du présent contrat, le différend sera soumis aux Tribunaux de Bruxelles, seuls compétents, sans préjudice des mesures d'office citées à l'article 18.

DESCRIPTION DES MATERIAUX EMPLOYES POUR LES GROS-OEUVRES DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

I. TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai en butte et en profondeur ainsi que les rigoles de fondations.

Les terres en excédent seront évacuées.

2. BETON ARME.

Le béton sera exécuté conformément aux règles de l'art pour la résistance des matériaux.

L'étude en est à faire par un ingénieur spécialiste, suivant les prescriptions de l'Association Belge de Standardisation.

COMPOSITION : 800 l. de gravier du Rhin ;

400 l. de sable du Rhin ;

350 kgs de ciment Portland artificiel.

Les aciers seront placés en poids et en nombre, conformément aux plans de détail.

3. MAÇONNERIES.

a) Fondations en bétons de briquaillons.

b) Maçonneries en blocs de béton lourd pour les sous-sols ; en terre cuite creuse et isolante pour les murs en élévation et mitoyens.

c) Les cloisons doubles mitoyennes entre appartements seront exécutées en terre cuite creuse et isolante. Les cloisons en sous-sol, cages d'ascenseur et escaliers seront en briques Boerkens.

d) Les cloisons d'appartement seront exécutées en terre cuite légère, creuse et isolante de 7 et 9 cm. d'épaisseur selon les cas d'utilisation.

e) Les façades seront exécutées en pierre naturelle blanche, en plaques minces. Les pierres seront hydrofugées. Les propriétaires ont l'obligation de procéder à un nouvel hydrofugeage tous les 6 ans.

f) La dalle de la toiture-terrasse sera constituée d'éléments en terre cuite et isolante.

4. PIERRE BLEUE.

Pierres pour les seuils des portes-fenêtres.

5. COUVERTURE DE PROTECTION POUR TERRASSES ET TOITURE.

Les chapes étanches de la toiture-terrasse et des diverses terrasses seront exécutées par un revêtement en roofing. Pour la toiture, la chape étanche sera posée sur un béton de pente léger, isolant, coulée sur une couche de matière isolante.

6. ELECTRICITE.

Nature du courant : 220 Volts.

L'installation sera du type encastré et blindé, conformément aux règlements communaux et à l'Arrêté Royal en la matière. Elle comprendra notamment une colonne de distribution pour les parties communes et une colonne pour l'ascenseur. Deux minuteries pour toutes les lampes de service commun, un

réseau de téléphone privé permettant de communiquer avec l'appareil téléphonique placé dans le hall d'entrée de l'immeuble et avec la loge du concierge. Appareillage des parties communes.

7. PLOMBERIE.

Toute les colonnes de décharge et de ventilation seront en fonte sanitaire, en plomb ou en cuivre, suivant l'emplacement.

Chaque appartement sera raccordé séparément au gaz.

Une ou plusieurs colonnes pour la distribution d'eau.

Raccordement des appareils : tous les appareils dans les appartements seront raccordés en tuyaux de plomb de 30 x 36 et de cuivre pour les ventilations.

La distribution d'eau froide et chaude sera faite à l'intérieur de l'appartement. La fourniture et le raccordement des compteurs d'eau, gaz et électricité sont à charge des propriétaires.

8. MENUISERIES EXTERIEURES.

Tous les châssis extérieurs seront en S.R. N. 3/4, bon choix, à peindre. Pièces d'appui et rejets d'eau en teck ou similaire.

9. ENDUITS.

Tous les locaux habitables seront enduits, murs et plafonds, au mortier de chaux. La cage d'escaliers au mortier de chaux pulvérisé. Les sous-sols et garages seront badigeonnés.

10. ASCENSEUR.

L'ascenseur aura une charge utile de six personnes. Il ira de la cave au neuvième étage, avec arrêt à chaque étage. Tous les soins seront pris pour le rendre silencieux. Il y aura parachute et appareils de sûreté, conformément aux arrêtés en la matière.

La cabine sera du type sans porte. Il y aura une glace lodée et un plafonnier. La machinerie sera installée dans une cabine sur le toit. L'ascen-

seur sera pourvu d'un paillasson. Les portes palières seront à fermeture semi-automatique.

L'appareillage général de signalisation comprend l'enregistrement des appels.

II. FERRONNERIE.

- Porte à rue formera un ensemble en glace SECURIT.

- Porte du hall en fer forgé.

- Gratte-pieds et soupiraux.

- Grilles en fer forgé aux ragades, suivant plans.

I2. CHAUFFAGE.

Le chauffage central sera installé dans un local extérieur au bâtiment, c'est-à-dire qu'il ne sera pas dans le sous-sol. La ou les chaudières seront d'une marque connue. Elle ou elles seront équipées pour fonctionner au mazout ou au charbon, selon les conditions économiques. Boiler pour distribution d'eau chaude produite par une chaudière. Chaque radiateur sera muni d'un calorimètre.

I3. ANTENNE TV. RADIO FM.

Sera prévue commune à tous les appartements.

DESCRIPTION DES MATERIAUX POUR LE PARACHEVEMENT TYPE DES PARTIES PRIVATIVES.

I. CHASSIS.

En S.R.N. 8/4 à peindre, bon choix, pièces d'appui et rejets d'eau en afzélia, teck ou similaire.

2. CHAUFFAGE.

Les locaux d'habitation seront munis de radiateurs, sauf le hall. Les températures seront de 20° pour les livings, 22° pour les salles de bains et I8° pour les chambres et les cuisines. Le tout conforme aux données de la Chambre Syndicale en la matière. Compteur de chaleur sur chaque radiateur.

3. CLOISONS.

Les cloisons seront exécutées en terre cui-

te creuse et isolante de 7 à 9 cm. d'épaisseur. Les cloisons séparant les appartements (cloisons doubles) seront en outre séparées par une plaque Tentex ou isolant similaire.

4. ELECTRICITE.

Nature du courant : alternatif 220 Volts.

L'installation sera du type encastré et blindé, conformément aux règlements communaux et à l'arrêté Royal en la matière. Elle comprendra notamment une colonne pour les appartements, un ouvre-porte automatique dans l'appartement, un réseau de téléphone privé permettant de communiquer avec les appareils téléphoniques placés dans le hall d'entrée de l'immeuble et la loge de la concierge. Une colonne à vide pour le téléphone d'état est prévue dans le hall de chaque appartement.

Prise d'antenne pour T.S.F. et prises de courant suivant descriptions.

5. PEINTURES ET VERNISSAGES.

Tous les murs et plafonds des pièces d'habitation seront enduits de trois couches, la dernière en blanc. Plaques de fibrociment de 12 mm. pour les deux plafonds. Les joints seront formés par des bandes de toile de jute, fixées au plâtre pur.

Les enduits sur béton seront faits au mortier têtard. Le mortier sera composé de 1/3 de chaux grasse et 2/3 de sable cuit, additionnés de 5 kgs de bonne bourre au m3.

6. MENUISERIE.

Les tablettes de fenêtres seront en marbre gris de 20 cm. de développement. Les longueurs de plus de 1 m. 50 seront en deux pièces.

7. MENUISERIES.

Les portes seront du type standard, à peindre.

Les garnitures des portes en S.N.N. à peindre.

Les portes intérieures des appartements auront une serrure simple à une clef.

Les portes d'entrée des appartements auront une serrure du type " Yale " ou similaire. Ces portes auront un panneau décoratif du côté du palier d'étage.

Portes des caves : portes pleines ou à panneaux ; garnitures bois une face 5/8 x 6 cm.

8. MEUBLES DE CUISINE.

Un ensemble évier à une cuvette en acier ou matière plastique, et mélangeur, y compris l'armoire métallique émaillée sous évier.

9. REVETEMENTS ET REVETEMENTS.

Tous les locaux recevront un recouvrement de sol en carreaux thermoplastiques.

Plinthes en S.R.N. à peindre ou en vinyl de couleur appropriée pour tous les locaux non faïencés.

La salle de bain sera faïencée sur une hauteur de I m. 35.

Les faïences seront en 15/15 de ton ivoire. Le devant des baignoires sera faïencé et aura un accès de visite dans un encadrement chromé.

Dans les cuisines et dans les salles de bains, il est prévu un porte-savon encastré dans la faïence.

10. APPAREILS SANITAIRES.

I baignoire émaillée 150 x 70. 2 robinets et mélangeur.

I lavabo porcelaine vitrifiée 57 x 44 ; étagère et porte-essuie chromés ; 2 robinets ; une glace biseautée ; le lavabo est sur colonne.

11. PEINTURES.

Les portes des cuisines, salles de bains et W.C. recevront sur la face intérieure, deux couches de couleur à l'huile et une couche d'émail synthétique.

Les faces de portes, chambranles et intérieur des châssis recevront 3 couches de couleur à l'huile. La dernière sera tamponnée à la fine brosse de soie.

Le côté extérieur des châssis recevra trois couches de couleur à l'huile.

Les plafonds de toutes les pièces et les murs des cuisines, salles de bains et W.C. recevront uniquement deux couches de couleur au Latex.

12. QUINCAILLERIE.

Les quincailleries de tout premier choix seront prévues en aluminium éloxé.

13. TAPISSAGE.

Les murs des chambres, livings et halls seront tapissés d'un papier de fond uni.

L'immeuble étant construit en ossature de béton, il est déconseillé de peindre définitivement pendant la première année de la construction.

14. VITRERIE.

Les vitres seront du type Universel et auront une épaisseur en fonction de la dimension des châssis.

Des vitrages, thermopane ou similaire, sont prévus aux fenêtres des livings.

PARACHEVEMENT DES PIECES PRIVATIVES.

HALL.

- Porte d'entrée de l'appartement à peindre. Serrure de sûreté.

- Electricité : I centre d.d. - tube à vide pour téléphone d'Etat - parlophone et ouvre-porte.

- Peinture : plafond peint au Latex - murs tapissés.

W.C. - (Isolé, pour appartement type II).

- Porte à peindre.

- Electricité : I centre simple.

- Pavement : thermoplastique.

- W.C. monobloc.

- Peinture : murs et plafonds au Latex.

CHAMBRES.

- Pavement : thermoplastique.

- Electricité : I centre simple - I prise de courant + I prise pour la chambre I.

- Peinture : plafond peint au Latex - murs tapissés.

LIVING.

- Pavement : thermoplastique.

- Electricité : I centre double allumage - 2 prises de courant. I prise antenne et terre pour radio et télévision.

- Peinture : plafond peint au latex - Murs tapissés.

- Conduits de cheminée pour feu ouvert.

SALLE DE BAINS.

- Appareils sanitaires d'après description.

- Porte deux faces à peindre.

- Pavement : thermoplastique.

- Electricité : I centre simple en applique I prise de courant.

- Faïences : sur I m. 55 de hauteur.

- Peinture : Murs et plafond au latex.

CUISINE.

- Bloc évier, armoire métallique avec mélangeur.

- Porte 2 faces à peindre.

- Peinture : murs et plafond au latex.

- Electricité : I centre - I prises de courant.

- Pavement : thermoplastique.

- Faïence : sur I m. 55 de haut sur le mur du bloc évier.

CAVES EN SOUS-SOL.

- Porte pleine à peindre.

- Peinture : murs et plafonds badigeonnés.

- Electricité : I centre simple - I prise.

GARAGE.

- Porte pleine ou volet à peindre.

- Peinture : murs badigeonnés.

- Pavement : sol lissé au ciment.

- Electricité : I centre simple - I prise de courant.

- Un robinet.

- Un compteur commun d'électricité et d'eau sont prévus pour les garages.

PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.

1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.

- Porte à rue en glace SECURIT.

- Electricité : I centre - tube à vide pour téléphone d'Etat - parlophone et ouvre-porte.

- Peinture : plafond peint au Latex - murs tapissés.

2. PALIERS D'ETAGE.

- Portes d'entrée d'appartements et d'ascenseur à peindre.

- Pavement : en marbre.

- Electricité : 2 appliques sur minuterie.

- Peinture : murs et plafonds peints au Latex.

- Un paillasson encastré à la sortie de l'ascenseur.

3. CAGE D'ESCALIER.

- L'escalier sert pour le service et en cas de non fonctionnement de l'ascenseur.

- La manutention des meubles est à faire uniquement par l'extérieur. L'emploi de la cage d'escalier et de l'ascenseur pour le déménagement est strictement défendu.

- Les marches seront en marbre de 3 cm. d'épaisseur, les contre marches en I 1/2 cm.

- Murs et plafonds peints au Latex ou Vinyl ou similaire.

4. DEGAGEMENT DES SOUS-SOL.

- Murs et plafonds badigeonnés.

- Pavement en dalles de ciment 30 x 30.

- Marches d'escalier en granito coulé.

- Electricité : centres sur minuterie.

5. CHAUFFAGE.

- Pavement : dalles de ciment 30 x 30.

- Peinture : murs et plafonds chaulés.

- Electricité : I centre simple - I prise de courant.

6. CONCIERGERIE.

LOGE. Portes à peindre.

Pavement : thermoplastique.
Equipement : I meuble évier.
Electricité : I centre simple - 2 prises de courant.
Murs et plafonds peints au Latex.

CHAMBRE. Pavement : thermoplastique.
Electricité : I centre - I prise de courant.
Peinture : plafond peint au Latex - murs tapissés.

TOILETTE. I tub - I lavabo sur consoles - 2 robinets - I W.C.
Electricité : I centre simple.
Pavement : thermoplastique.
Peinture : murs et plafonds au Latex.

7. JARDINS.

- L'immeuble fait partie d'un ensemble urbanistique.

- Le parc est commun aux immeubles et ne pourra être exécuté dans sa totalité que lors de la terminaison de l'ensemble.

- Le parc sera exécuté par parties, lors de l'exécution de chacun des immeubles, ceux-ci comptés pour I/6e chacun.

- Les frais d'entretien et de garde seront répartis par quotités. (Voir acte de base.)

Signé " Ne Varietur " par Monsieur RAFFAIN, représentant de la Société Anonyme " E.T.R.I.M.O. " et Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles, pour être annexé à un acte de base reçu par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles, en date du quatre mai mil neuf cent soixante.

- Suivent les signatures. -

Enregistré trois rôles, sans renvoi, à Ixelles, 3e Bureau, le neuf mai 1900 soixante. Vol. 33, fol. 95, case 3. Reçu : cent francs. Le Receveur, (signé) HANSEN.