



ETUDE

DE

MAÎTRE JEAN REMY

NOTAIRE

à UCCLE.

Avenue Brugmann 494

1180 Bruxelles

Tél. (02) 374.59.70

Successeur de Maître A. VAN EECKHOUDT

ACTE DE BASE

du Complexe ZANDBEEK

à UCCLE

Résidences :

FENESTRAL

BOUGNONNE

JORASSE

TABLE de la MATIERE

=====

	<u>Pages</u>
ACTE DE BASE : Z A N D B E E K	1 à 14
<u>ANNEXE I : DESCRIPTION DU BATIMENT</u>	
Bâtiment I "Fenestral"	15 à 18
Bâtiment II "Bougnonne"	18
Bâtiment III "Jorasse"	18
<u>ANNEXE 2 : TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES</u>	
Bâtiment I "Fenestral"	19 et 20
Bâtiment II "Bougnonne"	21 et 22
Bâtiment III "Jorasse"	22 à 24
<u>ANNEXE 3 : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE</u>	
<u>Chapitre I - EXPOSE GENERAL</u>	
<u>Article 1.</u> Dispositions générales	25
<u>Article 2.</u> Statut de l'immeuble	25 et 26
<u>Article 3.</u> Règlement d'ordre intérieur	26
<u>Chapitre II - STATUT DE L'IMMEUBLE</u>	
<u>Article 4.</u> Composition de l'immeuble	26
<u>Article 5.</u> Détermination des parties privatives et communes	26 et 27
<u>Article 6.</u> Détermination des parties communes	
- Description	27
- Terrasses, balcons, hourdis	27 et 28
- Jardin	28
- Aires de parcage	28
<u>Article 7.</u> Aliénation des choses communes	28
<u>Article 8.</u> Description des parties privatives	28
<u>Article 9.</u> Droits sur les propriétés privatives	29
<u>Article 10.</u> Modifications aux choses communes	29
<u>Article 11.</u> Style et harmonie de l'immeuble	29
<u>Article 12.</u> T.S.F. - Télévision	30
<u>Article 13.</u> Caves	30
<u>Article 14.</u> Accès aux communs	30

Chapitre III - SERVICE ET ADMINISTRATION DE
L'IMMEUBLE

<u>Article 15.</u>	Assemblée générale	30 et 31
<u>Article 16.</u>	Délibérations	31
<u>Article 17.</u>	Assemblée statutaire	31
<u>Article 18.</u>	Convocations	31
<u>Article 19.</u>	Ordre du jour	32
<u>Article 20.</u>	Composition	32 et 33
<u>Article 21.</u>	Président	33
<u>Article 22.</u>	Bureau	33
<u>Article 23.</u>	Liste de présence	33
<u>Article 24.</u>	Majorité	34
<u>Article 25.</u>	Nombre de voix	34
<u>Article 26.</u>	Validité des délibérations	34
<u>Article 27.</u>	Registre des délibérations - Extraits	35
<u>Article 28.</u>	Gérance - Nomination	35
<u>Article 29.</u>	Salaire du Gérant	35 et 36
<u>Article 30.</u>	Mission de la gérance - Administration et entretien	36 et 37
<u>Article 31.</u>	Conseil de gérance	37
<u>Article 32.</u>	Dépenses communes - provisions	37 et 38

Chapitre IV - REPARATIONS ET TRAVAUX

<u>Article 33.</u>	Principe	38
<u>Article 34.</u>	Catégories de réparations et travaux	38
<u>Article 35.</u>	Réparations urgentes	39
<u>Article 36.</u>	Réparations indispensables mais non urgentes	39
<u>Article 37.</u>	Réparations et travaux non indispen- sables mais entraînant un agrément ou une amélioration	39
<u>Article 38.</u>	Obligation des copropriétaires	39 et 40

Chapitre V - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS

<u>Article 39.</u>	Principe	40 et 41
<u>Article 40.</u>	Assurances complémentaires	41
<u>Article 41.</u>	Primes	42
<u>Article 42.</u>	Surprime	42
<u>Article 43.</u>	Règlement d'indemnités	42
<u>Article 44.</u>	Utilisation des indemnités	43 et 44

Chapitre VI - REPARTITION DES CHARGES ET
RECETTES COMMUNES

<u>Article 45.</u>	Principe	44 et 45
<u>Article 46.</u>	Contribution aux charges communes	45 et 46
<u>Article 47.</u>	Consommation d'électricité	46
<u>Article 48.</u>	Installation électrique	46

C.

<u>Article 49.</u>	Chauffage central - Distribution d'eau chaude et d'eau froide	46 à 48
<u>Article 50.</u>	Ascenseurs	48
<u>Article 51.</u>	Impôts	48
<u>Article 52.</u>	Taxes de voiries	48
<u>Article 53.</u>	Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire	48
<u>Article 54.</u>	Recettes	48

Chapitre VII - DESTINATION DES LOCAUX

<u>Article 55.</u>	Destination des locaux	49
--------------------	------------------------	----

Chapitre VIII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

<u>Article 56.</u>	Généralités	49 et 50
--------------------	-------------	----------

SECTION I - OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS OU DE BUREAUX - ASPECT.

<u>Article 57.</u>	Généralités	50
<u>Article 58.</u>	Boîtes aux lettres	50

SECTION II - ENTRETIEN.

<u>Article 59.</u>	Entretien	50 et 51
--------------------	-----------	----------

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

<u>Article 60.</u>	Généralités	51
<u>Article 61.</u>	Animaux	51 et 52
<u>Article 62.</u>	Usage des ascenseurs	52
<u>Article 63.</u>	Vide-poubelles	52
<u>Article 63bis.</u>	Emménagements et déménagements	52

SECTION IV - DIVERS.

<u>Article 64.</u>	Moralité	52
<u>Article 65.</u>	Tranquillité	53
<u>Article 66.</u>	Appareils électriques	53

Chapitre IX - DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS ET GARAGES OU EMPLACEMENTS

<u>Article 67.</u>	Vente et location	53 et 54
<u>Article 68.</u>	Matières inflammables, dangereuses, insalubres et incommodes	54

Chapitre X - DISPOSITIONS GENERALES

<u>Article 69.</u>	Contestations	54 et 55
<u>Article 70.</u>	Opposabilité aux tiers	55
<u>Article 71.</u>	Copie des actes	55 et 56
<u>Article 72.</u>	Election de domicile	56

ANNEXE 4 : DESCRIPTION DES MATERIAUX DE GROS-
OEUVRE ET DE PARACHEVEMENT

1. Terrassements et fondations	57
2. Superstructure	57
3. Egoûts	57
4. Etanchéité	57
5. Façades	57
6. Menuiseries extérieures	57
7. Plomberie	57 et 58
8. Electricité	58 et 59
9. Chauffage	59
10. Enduits intérieurs	59
11. Appareils sanitaires	59 et 60
12. Equipement des cuisines	60
13. Ascenseur	60
14. Escalier et ferronnerie	60
15. Revêtement des sols et parois	60
16. Menuiseries intérieures	60 et 61
17. Marbrerie	61
18. Peinture et tapissage (suivant collection présentée)	61
19. Rideaux	61
20. Placard terrasse	61

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1. Livraison et remise des clés	62
2. Garanties	62
3. Intérêts	63
4. Plans	63
5. Matériaux employés	63
6. Modifications à la demande des acquéreurs	63
7. Hypothèques, alinéation, facilité de paiement	63
8. Réserve de mitoyennetés	64
9. Gérance	64
10. Charges	64
11. Résolution, résiliation	65
12. Litiges	65
13. Dispositions légales	65

DERNIERE ANNEXE : PERMIS DE BATIR.

" Z A N D B E E K "

=====

A C T E D E B A S E .

=====
L'an mil neuf cent septante-huit.

Le vingt mars.

Devant Nous, Maître Jean REMY, notaire de résidence à Uccle et Maître Patrick VAN OUDENHOVE, notaire résidant à Sint Pieters-Leeuw.

ONT COMPARU :

A. 1/ Madame Clementine Prudence RIJCKEWAERT, sans profession, née à Booitshoucke, le trois octobre mil neuf cent et cinq, veuve de Monsieur Guillaume SEGERS, demeurant à Forest-Bruxelles (1190 Bruxelles), rue des Alliés, 170/B.

2/ Monsieur Jean Baptiste SEGERS, employé, né à Forest, le cinq décembre mil neuf cent dix-huit, époux de Madame Jeanne Louise DE GREEF, née à Forest, le dix-neuf juillet mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Forest-Bruxelles (1190 Bruxelles), rue des Alliés, 170/A.

3/ Madame Marie Monique SEGERS, sans profession, née à Uccle, le dix-neuf avril mil neuf cent trente-quatre, épouse de Monsieur Léon Albert HAUBEN, boucher, né à Lommel, le vingt-cinq mars mil neuf cent trente-deux, demeurant ensemble à Uccle (1180 Bruxelles), chaussée de Neerstalle, 452.

Les époux Hauben-Segers mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles Sohet, à Forest-Bruxelles, le vingt-sept août mil neuf cent cinquante-six.

B. la société anonyme " DE NIL PROMOTION " en abrégé " DNP ", ayant son siège social à Forest-Bruxelles (1190 Bruxelles), avenue Van Volxem, 176-178.

Immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 380.204.

Constituée par acte reçu par le notaire Marc Bernaerts, à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent septante-trois, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du treize décembre suivant, sous le numéro 3606-1.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par :

Madame Noella Maria Prosper DE NIL, administrateur-délégué, demeurant à Forest-Bruxelles, boulevard Guillaume Van Haelen, 139, épouse de Monsieur Hubert VERHELLEN.

Nommée à cette fonction aux termes de l'Assemblée Générale tenue lors de la constitution de la société et agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier faisant l'objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.
=====

Les comparants sub A sont propriétaires du bien suivant :

Commune d'UCCLE.

Un terrain à bâtir sis à front de la rue François Vervloet (provisoire) et du Chemin de Drogenbos numéro 26,

cadastré section G, numéros 263 D et 263 F, pour une contenance de septante-quatre ares septante-cinq centiares, ayant une superficie suivant mesurage ci-après relaté de septante-cinq ares trente-six centiares.

Ledit terrain tenant ou ayant tenu outre la dite rue à Ladisan Roger et à la Société Uccloise du Logement.

Tel que ce terrain est repris au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par les géomètres experts-immobiliers Roger VANDAELE et BOGAERT Etienne, résidant respectivement à Beersel, Kerkveldstraat, 155 et à Dilbeek, Tuinbouwlaan, 34, en date du dix-sept janvier mil neuf cent septante-huit, lequel plan demeurera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes. (annexe 6).

ORIGINE DE PROPRIETE.

=====

Le bien prédécrit appartenait à la communauté d'acquéts ayant existé entre Monsieur Guillaume SEGERS, boucher, à Uccle, et son épouse, Madame Clementine Prudence RIJCKEWAERT, comparante prénommée, pour l'avoir acquis en vente publique suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Pierre Jacobs, ayant résidé à Bruxelles, à la requête de Madame Elisabeth OP de GRECHT, sans profession, veuve de Monsieur Charles BOON, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, en date du vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant, volume 3776, numéro 1.

Les biens prédécrits appartenaient à Madame Charles Boon, pour lui avoir été attribués en nue-propiété aux termes d'un acte de donation-partage reçu par le notaire Jean-Pierre Jacobs, prénommé, le dix juin mil neuf cent quarante-trois, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize juillet suivant, volume 2230, numéro 6.

L'usufruitière, Madame Joanna Maria GILLIS, veuve de Monsieur Joannes Carolus OP de GRECHT, est décédée à Bruxelles, premier district, le vingt-et-un mars mil neuf cent quarante-quatre.

Monsieur Guillaume SEGERS, prénommé, est décédé à Beersel, le douze janvier mil neuf cent septante-cinq.

Aux termes de deux testaments authentiques dictés au notaire Charles Sohet, le vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-six et le vingt-six juin mil neuf cent soixante-huit, enregistrés, il a notamment légué la plus forte quotité disponible et a institué comme sa légataire

universelle son épouse en secondes nocces, Madame Clementine RIJCKEWAERT, prénommée.

Il a laissé comme seuls héritiers légaux et réservataires, savoir :

- son fils issu de son premier mariage étant : Monsieur Jean-Baptiste SEGERS,
- et sa fille issue de son second mariage avec Madame Clementine RIJCKEWAERT, prénommée, étant : Madame Marie SEGERS.

En conséquence, la succession de Monsieur Guillaume SEGERS est échue à ses deux enfants Jean-Baptiste SEGERS et Marie SEGERS, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Clementine RIJCKEWAERT.

CONDITIONS SPECIALES.

=====

L'acte reçu par le notaire Jean-Pierre Jacobs, prénommé, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante, contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

"En ce qui concerne les lots 2 à 7, sauf éventuellement à réserver une zone de non-bâtiesse sur le lot 2 le long de sa limite avec le lot I.

"Les acquéreurs des lots 1 à 7 seront subrogés dans les droits et obligations de la venderesse, sans son intervention ni recours contre elle, en ce qui concerne les chemins de décharge et droits de passage qui pourraient éventuellement avantager ou grever ces lots.

"Les locataires des lots 1 à 7 revendiquent la propriété des cloisons en plaques de béton disposées sur ces lots à usage de pare-vents, ainsi que des canalisations de distribution d'eau pour la culture. Ces cloisons et canalisations sont donc exclues de la vente.

"Les lots 1 à 7 se divisent entr'eux suivant les lignes indiquées au plan, de fond en comble. A première réquisition de l'un des acquéreurs, ils seront rendus indépendants l'un de l'autre et clôturés suivant les lois et règlements en vigueur. Le géomètre Winssinger, auteur du plan, aura seul qualité pour déterminer sur place les limites entre ces lots; les frais de ces délimitations ne sont pas compris dans ceux de la présente vente, ils seront provisionnés par la partie requérante et supportés en commun, par les acquéreurs intéressés.

"L'immeuble situé sur le lot A et portant le numéro 98 rue François Vervloet, et l'immeuble voisin numéro 100 de la même rue ont une origine commune. Les acquéreurs du Lot I seront subrogés aux droits et obligations de

"la venderesse en ce qui concerne les servitudes issues de
 "la destination de père de famille pouvant résulter de
 "cette origine commune. A cet égard, il est fait obser-
 "ver que sont communs notamment l'écoulement des eaux
 "usées et le trop-plein des puits.
 "L'acte prérappelé reçu par le notaire soussigné, le dix
 "juin mil neuf cent quarante-trois, stipule notamment ce
 "qui suit :
 "Les attributaires du lot deux (100, rue François Vervloet)
 "auront l'usage, à titre de servitude, du puits à eau si-
 "tué sur le lot un (98, rue François Vervloet), attribué
 "à Madame Boon-Op de Grecht et qui est sa propriété.
 "L'entretien du puits se fera à frais communs des pro-
 "priétaires des deux lots.
 "Madame Boon-Op de Grecht, attributaire du lot un, ou
 "éventuellement tout propriétaire ultérieur aura l'obli-
 "gation de construire à ses frais, un puits à eau normal,
 "identique à celui existant actuellement, le jour où elle
 "supprimera la servitude ci-dessus créée.
 "Le four construit à cheval sur la limite séparant les
 "biens faisant partie des deux lots à Bruxelles-Uccle,
 "rue François Vervloet numéros 98 et 100, est commun aux
 "deux lots et devra être entretenu à frais communs des
 "deux propriétaires."

RENONCIATION A ACCESSION.

=====

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean Remy et Patrick Van Oudenhove, soussignés, antérieurement aux présentes, les comparants sub A ont déclaré renoncer purement et simplement au profit de la comparante sub B, au droit d'accession leur appartenant sur le terrain pré-décrit et l'ont autorisée à édifier sur ce terrain un ensemble d'immeubles à appartements multiples, régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, sur la co-propriété.

Cette renonciation au droit d'accession avec auto-risation de bâtir a été consentie et acceptée pour un terme expirant de plein droit après un délai de dix ans à partir de la signature des présentes.

En conséquence, les constructions qui seront éri-gées sur le terrain décrit ci-dessus, appartiendront en pleine propriété à la société " DE NIL PROMOTION " com-parante sub B.

CONSTRUCTIONS.

=====

1/ La société comparante sbu B se propose d'édifier sur le terrain prédécrit un ensemble de trois immeubles à appartements multiples qui sera dénommé " ZANDBEEK ".

Cet ensemble comprendra trois immeubles I , II et III , implantés sur le terrain et reliés entre eux et aux voies publiques par des chemins piétonniers et voies carrossables.

2/ La société se propose de réaliser son programme de construction en plusieurs phases, en un temps déterminé par les circonstances, dont elle sera seule juge.

3/ Les plans des immeubles de même que le cahier des charges avec description des matériaux, ont été dressés par l'Architecte Paul VERNAILLEN, demeurant à Zottegem, J. Lootenslaan, 13, régulièrement inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Flandre Orientale.

4/ Le permis de bâtir pour l'ensemble des trois complexes d'appartements à construire a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, le dix-sept janvier mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 28.105.

Ce permis de bâtir demeurera ci-annexé (annexe 19).

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

=====

Cet exposé fait, la société comparante sub B, représentée comme dit, nous a requis d'acter sa volonté de placer l'ensemble du terrain prédécrit d'une superficie totale de septante-cinq ares trente-six centiares, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577bis du Code Civil).

Ce terrain est destiné à être rattaché à titre d'accessoire inséparable, parties communes générales, aux constructions qui y seront édifiées et auxquelles sont attribuées à titre forfaitaire et invariable le nombre de quotités ci-après :

Immeuble I , dénommé ci-après " FENESTRAL " : dix mille/trente mil- lièmes :	10.000/30.000es
Immeuble II , dénommé ci-après " BOUGNONNE " : dix mille/trente mil- lièmes :	10.000/30.000es
Immeuble III , dénommé ci-après : " JORASSE " : dix mille/trente mil- lièmes :	<u>10.000/30.000es</u>
Ensemble : trente mille/trente millièmes	30.000/30.000es =====

Les bâtiments à ériger sont eux-mêmes placés sous un régime de copropriété et d'indivision forcée particulière limitée aux constructions.

Chaque immeuble se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain formant les parties communes générales, et dans les constructions formant les parties communes particulières à chacun d'eux.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

Dans le but de régler cette division de la propriété, la société comparante a établi un Règlement général de copropriété qui déterminera les parties communes et les parties privatives, règle l'administration des parties communes de l'immeuble, la répartition des charges et des recettes communes, les réparations et travaux, les assurances, l'occupation de l'immeuble, sa destruction et son éventuelle reconstruction.

Le représentant de la société nous a présentement remis pour être déposés au rang de nos minutes :

- 1) la description du bâtiment (annexe 1),
- 2) a) le plan de situation et d'implantation de l'ensemble "ZANDBEEK" (annexe 7),
- b) les plans du bâtiment I , dénommé " FENESTRAL " savoir :

- le plan du sous-sol (annexe 8),
- le plan du rez-de-chaussée (annexé 9),
- le plan de l'étage-type (annexe 10),
- le plan de l'étage sous-comble (annexe 11),
- le plan de l'étage technique et son complément (annexes 12 et 13),
- les façades latérales (annexe 14),
- la façade principale (annexe 15),
- la façade arrière (annexe 16),
- la coupe A-A (annexe 17).

c) les plans du bâtiment II, dénommé "BOUGNONNE"
savoir :

- le plan du sous-sol (annexe 18)
- le plan du rez-de-chaussée (idem plan "Fenestral"),
- le plan de l'étage-type "
- le plan de l'étage sous-comble "
- le plan de l'étage technique "
- les façades latérales "
- la façade principale "
- la façade arrière "
- la coupe A-A "

d) les plans du bâtiment III, dénommé "JORASSE"
savoir :

- le plan du sous-sol (idem plan du Fenestral),
- le plan du rez-de-chaussée "
- le plan de l'étage-type "
- le plan de l'étage sous-comble "
- le plan de l'étage technique "
- les façades latérales "
- la façade principale "
- la façade arrière "
- la coupe A-A "

- 3) le règlement général de copropriété (annexe 3),
- 4) le tableau de répartition des quotités dans les parties communes (annexe 2),
- 5) le cahier général des conditions régissant la vente avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre (annexe 4),
- 6) le plan du géomètre BOGAERT, indiquant la zone de l'alignement futur de la rue François Vervloet (annexe 5).

Ces divers documents, signés "ne varietur" par les parties demeureront ci-annexés après avoir été revêtus de la mention d'annexe par les notaires soussignés et paraphés par eux.

Ils forment un tout et doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils constituent à ce jour la "Charte de l'immeuble" à laquelle viendront s'incorporer dans l'avenir les actes complémentaires ou modificatifs et les décisions prises par les organes compétentes de la copropriété.

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

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

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

1 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION

DU PERE DE FAMILLE.

La construction de l'ensemble des bâtiments projetés peut amener l'existence entre les divers groupes de bâtiments, entre les bâtiments d'un même groupe ou encore entre les locaux privatifs d'un bâtiment ou entre les parties communes et les parties privatives au sein d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, un état de choses qui eût constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

Des vues;

Des communautés de chauffage, et d'autres services communs ;

Des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaire d'égoûts, et caetera...;

Du passage de canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes et caetera...);

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

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

2 - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

La société comparante sub B, représentée comme dit est, déclare réserver à son profit exclusif le droit :

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

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

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

2° de réunir deux ou plusieurs lots pour n'en faire qu'un seul, de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, de rediviser un lot pour en faire plusieurs et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés, le tout au même étage ou à des étages contigus.

Si la société comparante sub B fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents lots, ainsi modifiés, devra toujours coïncider avec le montant global des quotités attribuées aux termes du présent acte à l'ensemble de lots concernés.

3° de rattacher à un lot la jouissance privative et exclusive d'une partie commune qui ne sert qu'à ce lot et à incorporer dans celui-ci comme par exemple couloirs ou dégagements ne desservant que des lots appartenant à un même propriétaire.

4° d'aménager tout ou partie des plate-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements déterminés.

3 - CABINE ELECTRIQUE.

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

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

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un local commun ou même sur un local privatif.

Ce même principe sera d'application en cas d'installation d'une cabine de détente de pression pour le gaz.

La société comparante sub B pourra, en outre, créer au profit des organismes précités, toutes servitudes qui seraient exigées en vue de l'inspection, l'entretien ou la réparation des installations prémentionnées.

4 - MANDAT.

La société comparante est habilité à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises sous les paragraphes 2 et 3.

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

5 - ALIGNEMENT FUTUR DE LA RUE FRANCOIS VERVLOET.

Il est attiré l'attention des futurs acquéreurs d'un élément privatif du projet " Zandbeek " que l'alignement futur de la rue François Vervloet pourrait donner lieu à une expropriation partielle d'une parcelle teintée en rouge au plan prédécrit, constituant une partie commune du terrain sur lequel est érigé le complexe des trois immeubles.

Ils s'engagent à céder cette bande de terrain à la Commune suivant les modalités imposées par les autorités compétentes.

Les futurs acquéreurs supporteront, à la décharge des propriétaires du terrain et du constructeur, tous frais en résultant, tels que frais d'infrastructure et de pavage ; ils auront en compensation droit à toutes indemnités généralement quelconques.

6 - PROCURATION.

La comparante sub B déclare, par les présentes, constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir séparément :

- 1/ Monsieur Hubert VERHELLEN, ingénieur civil, administrateur de société, demeurant à Forest-Bruxelles, boulevard Guillaume Van Haelen, 139.
- 2/ Monsieur Alfredo BERNARDINS, ingénieur, demeurant à Forest-Bruxelles, rue de Fléron, 1 A.
- 3/ Monsieur Jean-Claude DUHEM, délégué de vente, demeurant à Jette, rue du Saule, 14.
- 4/ Madame Marie Thérèse VAN HECKE, comptable, demeurant à Lebbeke, Lange Weverstraat, 8.

Avec faculté de substitution.

A l'effet de vendre de gré à gré ou publiquement les droits que la mandante possède ou possèdera par la suite dans les biens prédécrits.

En conséquence, donner la description et l'origine des biens objet de la vente ; fixer et recevoir le prix de vente, en donner quittance avec ou sans subrogation, dispenser le Conservateur de prendre inscription d'office.

Stipuler les clauses et conditions de la vente et notamment celles contenues au statut immobilier du complexe à ériger.

Fixer les époques et le mode d'entrée en jouissance et du paiement du prix de vente.

Donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et à l'action résolutoire et consentir à la radiation de toute inscription prise pour sûreté de tout ou partie du prix resté dû.

Donner tout ou partie des biens en locations, aux clauses et conditions et moyennant le loyer que le mandataire trouvera convenable.

Ce mandat pourra être révoqué à tout moment par la mandante.

Signer tous actes de base ayant pour objet toute modification aux plans, même par changement des quotités.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et généralement faire le nécessaire.

7 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété :

1) une première assemblée générale par immeuble sera convoquée par la société anonyme " DE NIL PROMOTION " et présidée par elle. Dès que les trois immeubles I, II et III seront achevés, il n'y aura plus qu'une assemblée générale annuelle que convoquera le gérant.

2) " DE NIL PROMOTION " nomme le premier gérant pour le complexe " ZANDBEEK ".

Sa mission aura une durée minimum de trois ans à dater de la première assemblée générale des trois bâtiments ensemble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure et siège social et les intervenants en leur demeure.

ETAT-CIVIL.

Les notaires soussignés certifient au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants sub A, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Uccle, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, les comparants présents et représenté comme dit est ont signé ainsi que Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître Remy.

(suivent les signatures).

Enregistré neuf rôles , quatre renvois , à Uccle A.C. et Succ. I, le vingt-neuf mars 1900 septante-huit. Vol. 71, fol. 96, case 01. Reçu : deux cent vingt-cinqfrancs.
Le Receveur a.i. (signé) E.Hautier.

annexe 1.

" Z A N D B E E K "
=====

UCCLE.

DESCRIPTION DU BATIMENT

BATIMENT I " FENESTRAL "

SOUS-SOL :

Parties communes :

La rampe d'accès, l'aire de manoeuvre du parking, les dégagements donnant accès aux caves, trois locaux vide-poubelles, un local-vélos, trois cages d'escalier et d'ascenseur et leur accès, les gaines de ventilation et prises d'air frais.

Parties privatives :

- dix-neuf garages numérotés 1 à 16, 19, 20 et 23 avec leur porte et radiateur,
- deux emplacements pour deux voitures, numérotés 17-18 et 21-22 avec leur porte et radiateur,
- les caves numérotées A 0 , A 1 , A 2 , A 3 , B 1 , B 2 , B 3 , C O A , C O bis , C 1 , C 2 , C 3 , D O , D 1 , D 2 , D 3 , D 4 , E 1 , E 2 , E 3 , F O , F 1 , F 2 et F 3.

REZ-DE-CHAUSSEE :Parties communes :

Trois halls d'entrée avec un placard contenant les compteurs d'électricité, trois cages d'escaliers et d'ascenseur avec leur accès à trois halls communs, un water-closet commun dans le hall central, destiné uniquement au personnel d'entretien.

Parties privatives :

- 1) Les appartements du type A 0 et F 0 , comprenant chacun : hall privé avec placard, un water-closet, cuisine équipée, salle de bain, living avec terrasse et placard, chambre 1 et chambre 2.
- 2) Les appartements du type B 0 , D 0 et E 0 , comprenant chacun : hall d'entrée, un water-closet, cuisine équipée et une chambre donnant toutes deux sur une terrasse avec placard, salle de bain et living.
- 3) Le flat C 0 , comprenant : hall privé, salle de bain avec water-closet, cuisine équipée et living.
- 4) Le flat C 0 bis, comprenant : hall privé, un water-closet, salle de bain, cuisine équipée et living donnant tous deux sur une terrasse avec placard.
- 5) Les caves numérotées B 0 et E 0 .

ETAGE-TYPE : (premier , deuxième étages) :Parties communes :

Trois halls communs, trois cages d'escaliers et d'ascenseur.

Parties privatives :

Les appartements A 1 , B 1 , C 1 , D 1 , E 1 et F 1 situés au premier étage et les appartements A 2 , B 2 , C 2 , D 2 , E 2 et F 2 situés au deuxième étages, comprenant chacun : hall d'entrée avec placard, un water-closet, chambre 1 et chambre 2 donnant toutes deux sur une terrasse avec placard, salle de bain , cuisine équipée et living, tous deux donnant sur une terrasse.

ETAGE SOUS-COMBLE :Parties communes :

Trois halls communs, trois cages d'escaliers et d'ascenseur.

Parties privatives :

Les appartements A 3 , B 3 , C 3 , D 3 , E 3 et F 3 , comprenant chacun : hall d'entrée avec placard, un water-closet, chambre 1, chambre 2, salle de bain, cuisine équipée et living donnant sur terrasse avec placards.

ETAGE TECHNIQUE :Parties communes :

Un hall commun, trois cages d'escaliers et d'ascenseur, sous la toiture de l'immeuble le local chaufferie, le local de machinerie d'ascenseur avec leurs installations et les toitures.

Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation, d'aération, de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluies et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduites des cheminées.

Parties privatives :

1) Le flat B 4, comprenant : hall privé avec placard, living donnant sur terrasse, cave, cuisine équipée donnant sur terrasse avec placards, escalier en colimaçon donnant accès à un hall supérieur, lequel hall avec placard donne accès à une salle de douche avec water-closet, salle de bain et deux chambres.

2) Le flat A 4, comprenant : hall privé avec placard, living donnant sur terrasse avec placard, cuisine équipée, salle de bains et water-closet.

3) Le duplex D 4, comprenant : hall privé avec placard, un water-closet, living donnant sur terrasses avec placard, chambre 1 donnant sur terrasse avec placards, chambre 2 donnant sur terrasse, cuisine équipée, salle de bain et douche, escalier en colimaçon donnant accès à un hall supérieur, lequel comprend salle de bain, chambre 3, chambre 4 et salle de douche avec water-closet.

4) Le duplex E 4, comprenant : hall privé avec placard, un water-closet, salle de bain avec douche, living donnant sur terrasses avec placard, cuisine équipée, chambre 2 donnant sur terrasse, chambre 1 donnant sur terrasse avec placard, escalier en colimaçon donnant sur un hall supérieur, lequel donne accès à un water-closet et chambre 3.

BATIMENT II " BOUGNONNE "

Ce bâtiment est identique au " FENESTRAL ", sauf en ce qui concerne le sous-sol où le garage numéro 16 est remplacé par la cabine à haute tension.

BATIMENT III " JORASSE "

Ce bâtiment est identique au " FENESTRAL ".

Signé "ne varietur" par les parties pour demeurer annexé à un acte de base reçu par le notaire Jean REMY, de résidence à Uccle et le notaire Patrick VAN OUDENHOVE, résidant à Sint-Pieters-Leeuw, le 20 mars 1978.

(suivent les signatures).

Enregistré cinq rôles, sans renvoi à Uccle A.C. et Succ. I, le vingt-neuf mars 1900 septante-huit. Vol. 6/10, fol. 79, case 13. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) E. Hautier.

" Z A N D B E E K "

UCCLE.

CHARTRE DE L' IMMEUBLE.

=====

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.Immeuble I " FENESTRAL " :Sous-sol :

Garages 1 à 15 :	15 x 35 =	525	
16 et 23 :	2 x 50 =	100	
19 et 20 :	2 x 35 =	70	

Emplacements :

17 - 18 :			
21 - 22 :	4 x 35 =	<u>140</u>	835

Rez-de-chaussée :

Appartement A O :	325	
Appartement B O :	265	
Flat C O avant :	150	
Flat C O bis arrière :	165	
Appartement D O :	265	
Appartement E O :	265	
Appartement F O :	<u>325</u>	1.760

Premier étage :

Appartement A 1 :	315	
Appartement B 1 :	315	
Appartement C 1 :	315	
Appartement D 1 :	315	
Appartement E 1 :	315	
Appartement F 1 :	<u>315</u>	1.890

Deuxième étage :

Appartement A 2 :	315	
Appartement B 2 :	315	
Appartement C 2 :	315	
Appartement D 2 :	315	
Appartement E 2 :	315	
Appartement F 2 :	<u>315</u>	1.890

Etage sous-comble (troisième étage) :

Appartement A 3 :	315	
Appartement B 3 :	315	
Appartement C 3 :	315	
Appartement D 3 :	315	
Appartement E 3 :	315	
Appartement F 3 :	<u>315</u>	1.890

Etage technique :

Flat A 4 :	175		
Appartement B 4 :	420		
Appartement D 4 :	620		
Appartement E 4 :	<u>520</u>	<u>1.735</u>	10.000 (1)

Immeuble II " BOUGNONNE " :

Sous-sol :

Garages 1 à 15 :	15 x 38 =	570	
23 :	1 x 49 =	49	
19 et 20 :	2 x 38 =	76	

Emplacements :

17 - 18 :			
21 - 22 :	4 x 35 =	<u>140</u>	835

Rez-de-chaussée :

Appartement A O :	325	
Appartement B O :	265	
Flat C O avant :	150	
Flat C O bis arrière :	165	
Appartement D O :	265	
Appartement E O :	265	
Appartement F O :	<u>325</u>	1.760

Premier étage :

Appartement A 1 :	315	
Appartement B 1 :	315	
Appartement C 1 :	315	
Appartement D 1 :	315	
Appartement E 1 :	315	
Appartement F 1 :	<u>315</u>	1.890

Deuxième étage :

Appartement A 2 :	315	
Appartement B 2 :	315	
Appartement C 2 :	315	
Appartement D 2 :	315	
Appartement E 2 :	315	
Appartement F 2 :	<u>315</u>	1.890

Etage sous-comble (troisième étage) :

Appartement A 3 :	315		
Appartement B 3 :	315		
Appartement C 3 :	315		
Appartement D 3 :	315		
Appartement E 3 :	315		
Appartement F 3 :	<u>315</u>	1.890	

Etage technique :

Flat A 4 :	175		
Appartement B 4 :	420		
Appartement D 4 :	620		
Appartement E 4 :	<u>520</u>	<u>1.735</u>	10.000 (1)

Immeuble III " JORASSE " :
-----Sous-sol :

Garages 1 à 15 :	15 x 35 =	525	
16 et 23 :	2 x 50 =	100	
19 et 20 :	2 x 35 =	70	

Emplacements :

17 - 18 :			
21 - 22 :	4 x 35 =	<u>140</u>	835

Rez-de-chaussée :

Appartement A 0 :	325	
Appartement B 0 :	265	
Flat C 0 avant :	150	
Flat C 0 arrière :	165	
Appartement D 0 :	265	
Appartement E 0 :	265	
Appartement F 0 :	325	1.760

Premier étage :

Appartement A 1 :	315	
Appartement B 1 :	315	
Appartement C 1 :	315	
Appartement D 1 :	315	
Appartement E 1 :	315	
Appartement F 1 :	315	1.890

Deuxième étage :

Appartement A 2 :	315	
Appartement B 2 :	315	
Appartement C 2 :	315	
Appartement D 2 :	315	
Appartement E 2 :	315	
Appartement F 2 :	315	1.890

Étage sous-comble (troisième étage) :

Appartement A 3 :	315	
Appartement B 3 :	315	
Appartement C 3 :	315	
Appartement D 3 :	315	
Appartement E 3 :	315	
Appartement F 3 :	315	1.890

Etage technique :

Flat A 4 :	175		
Appartement B 4 :	420		
Appartement D 4 :	620		
Appartement E 4 :	<u>520</u>	<u>1.735</u>	<u>10.000</u> (1)
Soit ensemble :			30.000/30.000

- (1) A ces quotités particulières à chacun des immeubles correspond le même nombre de trente millièmes dans les parties communes générales ne comportant que le terrain et ce qui est dit ci-après dans le règlement d'ordre intérieur sous l'article 6 "détermination des parties communes A".

Signé "ne varietur" par les parties pour demeurer annexé à un acte de base reçu par le notaire Jean REMY, de résidence à Uccle et le notaire Patrick VAN OUDENHOVE, résidant à Sint Pieters-Leeuw, le 20 mars 1978.

(suivent les signatures).

Enregistré sept rôles, sans renvoi à Uccle A.C. et Succ. I, le vingt-neuf mars 1900 septante-huit, Vol. 6/10, fol. 79, case 13. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) E. Hautier.

" Z A N D B E E K "

UCCLE.

CHARTE DE L'IMMEUBLE.
=====

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE. -

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

Article 1. Dispositions générales.

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

Article 2. Statut de l'immeuble.

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

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs à titre d'obligations réelles; elles ne peuvent être modifiées que par acte authentique soumis à la transcription.

Article 3. Règlement d'ordre intérieur.

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

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 4. Composition de l'immeuble.

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

Article 5. Détermination des parties privatives et communes.

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

Les parties communes sont divisées en dix mille/ dix millièmes dont la répartition est donnée dans la Charte de l'immeuble en ce qui concerne les parties communes spéciales à chaque immeuble et en trente mille/ trente millièmes en ce qui concerne les parties communes générales des trois blocs.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans la Description de l'Immeuble demeurée annexée à la Charte de l'Immeuble reçu par Maîtres Jean Remy et Patrick Van Oudenhove, tous deux notaires, résidant respectivement à Uccle et Sint-Pieters-Leeuw, et opérant la division juridique de l'immeuble.

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

Article 6. Détermination des parties communes.

DESCRIPTION.

A. - Les parties communes générales aux trois immeubles comprennent notamment : le sol ou le terrain comprenant non seulement l'assiette des trois immeubles, mais aussi le parc et les jardins qui les entourent, les accès, les trottoirs, les haies et clôtures, les parkings visiteurs, l'antenne éventuelle de télévision, la cabine électrique située dans l'immeuble II, dénommé "Bougnonne", la présente énumération étant énonciative et non limitative.

B. - Les parties communes spéciales à chaque immeuble comportent les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, colonnes, les hourdis, et caetera...), maçonnerie portante et de soutènement, gaines d'aération, de vide-poubelles et autres, le réseau général d'égoûts comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes ou souterraines, les canalisations et conduites de toutes natures (eaux - électricité - téléphone - gaz - télédistribution - etc...) avec leurs machineries (sont exceptées toutefois, les parties communes de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et dont celles-ci profiteraient exclusivement), les locaux réservés pour les services communs, le local vélos, les locaux vide-poubelles, les murs de façades, les ornements extérieurs de façades (terrasses, portes-fenêtres, fenêtres et garde-corps), les installations de l'eau chaude, dégagement, cages d'escaliers et ascenseurs, les paliers devant les ascenseurs, hall d'entrée, les vide-poubelles, la toiture, l'accès vers les garages, l'entrée principale de ceux-ci, l'aire de manoeuvre vers les différents garages et d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage, qui ne sont pas affectées à l'usage des deux autres immeubles.

TERRASSES, BALCONS, HOURDIS.

Les terrasses et balcons des étages sont en principe privatives; le revêtement du sol notamment doit être entretenu par le propriétaire qui en a un accès exclusif.

Par contre les hourdis sont chose commune dont l'entretien au point de vue étanchéité incombe à la copropriété.

JARDIN.

Le jardin est comme dit ci-avant partie commune générale, il n'est pas accessible, si ce n'est pour son entretien et devra toujours garder son aspect de jardin d'agrément.

AIRES DE PARCAGE.

Les aires de parcage à ciel ouvert ne sont pas comprises dans l'achat des immeubles. La copropriété pourra à tout moment et à ses frais, décider de sa réalisation statuant aux trois/quarts des voix.

Article 7. Aliénation des choses communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements, caves, garages ou emplacements de parkings dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8. Description des parties privatives.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement, cave, garage ou emplacement de parking, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, garages et caves, les fenêtres sur rue ou sur jardin, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, et caetera...).

Article 9. Droits sur les propriétés privées.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privée dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, avec l'autorisation préalable de la société anonyme " DE NIL PRO - MOTION " la distribution intérieure de ses locaux et caves, 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 qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 10. Modifications aux choses communes. $\frac{3}{4}$ voix

$\frac{3}{4}$ Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de la société anonyme " DE NIL PROMOTION " et des architectes auteurs des plans de l'immeuble.

Les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 11. Style et Harmonie de l'immeuble. $\frac{3}{4}$ voix

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord des architectes auteurs des plans.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privés, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 12. T.S.F. - Télévision.

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet le Conseil de gérance établira un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

Si l'immeuble n'était pas raccordé à la télé- ou radio-distribution, il serait installé dans l'immeuble une seule antenne collective pour la T.S.F. et la télévision.

Il est prévu des tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir.

Article 13 : Caves.

Une cave ne comprend pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou du bien dont la cave constitue une dépendance.

Article 14. Accès aux communs.

L'accès par les occupants de l'immeuble aux locaux techniques à usage commun est en principe interdit sauf autorisation du gérant lequel en détiendra seul les clés.

En ce qui concerne la chaufferie un double des clés sera installé dans un boîtier extérieur.

La clé ne pourra en être retirée qu'en cas d'absolue nécessité et ce en fracturant le boîtier.

CHAPITRE III - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 15. Assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine

maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 16. Délibérations.

L'assemblée dans la limite de ses droits et pouvoirs oblige par ses délibérations tous les copropriétaires présents, représentés ou non.

Article 17. Assemblée statutaire.

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

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, 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 les copropriétaires possédant au moins trente-trois pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18. Convocations.

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

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

L'assemblée générale à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres sauf le cas prévu ci-après.

*Par lettre
du 12/10/1914*

Article 19. Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Article 20. Composition.

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

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

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

4 A l'exception du gérant ou du conjoint d'une propriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

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

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

7 Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se

trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

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

Article 21. Président.

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

Article 22. Bureau.

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

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant. Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance" dont les attributions seront ci-après précisées.

Article 23. Liste de présence.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée exacte par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire et signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

Article 24. Majorité.

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés 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 cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix, celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre, ou style et à l'harmonie de l'immeubles et celles modifiant le présent règlement, la majorité des trois/ quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble et celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes, l'unanimité des voix.

Article 25. Nombre de voix.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

Article 26. Validité des délibérations.

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

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 quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 27. Registre des délibérations - Extraits.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Les délibérations modifiant le présent règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

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

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Article 28. Gérance - Nomination.

L'administration et la surveillance de l'immeuble de même que l'exécution des décisions de l'assemblée sont confiées à un gérant nommé et révoqué par l'assemblée générale, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Toutefois, le premier gérant sera désigné pour un terme de trois ans, par le promoteur, lors de la première assemblée générale des trois immeubles ensemble, comme spécifié à l'acte de base sous le paragraphe 7.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance pourvoira à l'accomplissement de ces fonctions et au besoin à son remplacement.

Article 29. Salaire du Gérant.

Les rémunérations mensuelles du gérant s'établissent comme suit : un franc par dixmillième et par immeuble.

Elles varient avec l'indice des prix à la consommation en prenant comme base de départ l'indice du mois de juillet 1978, du premier immeuble qui sera érigé, l'adaptation se faisant annuellement sur base de l'indice du premier janvier.

Article 30. Mission de la gérance.

Administration et entretien.

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques.

La gérance, doit, en conséquence :

- a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, égoût, canalisations, chauffage, ascenseurs, escaliers, etc...) fixer de son chef les travaux de réparations urgentes, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance.
- b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc...).
- c) souscrire tous contrats d'assurances ou d'abonnement.
- d) assurer le recouvrement des recettes communes.
- e) assurer le paiement des dépenses communes.
- f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes.
- g) présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.
- h) présenter annuellement au Conseil de Gérance, ses comptes généraux.
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre copropriétaires, faire rapport au Conseil de Gérance qui décidera des mesures à prendre.

Pour remplir sa mission, le gérant, sur simple demande, aura accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme au présent statut.

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

Article 31. Conseil de gérance.

Le Conseil de Gérance est constitué, comme il est dit ci-avant, par les membres du bureau assistés par le gérant.

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

La mission consiste :

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

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

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

Article 32. Dépenses communes - provisions.

Le gérant est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le gérant fixe cette provision.

Le Conseil de Gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal en vigueur, net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour 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 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 communes.

CHAPITRE IV - REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 33. Principe

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires.

Article 34. Catégorie de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- 1) Réparations urgentes.
- 2) Réparations indispensables mais non urgentes.
- 3) Réparations et travaux non indispensables.

Article 35. Réparations urgentes.

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

Article 36. Réparations indispensables mais non urgentes.

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

Article 37. Réparations et travaux non indispensables
✓ mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins trente-trois pour cent des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

Article 38. Obligation des copropriétaires.

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

Article 39. Principe.

A) Le gérant a la charge de souscrire pour le compte des copropriétaires de l'immeuble une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions, les dégâts d'électricité, la tempête, la grêle, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, la responsabilité civile résultant tant de la construction proprement dite que des abords, jardins, parkings et dépendances, équipements et ascenseurs, ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujetti au service de la copropriété, le bris des vitres intérieures et extérieures, auvents des terrasses inclus.

Néanmoins, la première police sera souscrite par le promoteur pour une durée de dix ans.

Ces assurances, qui devront être indexées, couvriront tant les parties privatives que communes des immeubles, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ou incorporés et garantiront les périls subvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique, communément appelées combinées. Ces polices comportent forfaitairement des capitaux couvrant :

- 1) le chômage immobilier,
- 2) le recours des voisins, des locataires ou occupants,
- 3) les frais de déblais et démolitions,
- 4) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre les copropriétaires, le gérant, les co-locataires ou co-occupants de l'immeuble.

B) Le gérant a également la charge de souscrire une police d'assurance Accidents du Travail du type Loi pour

tout le personnel assujetti au service de la copropriété comportant une indemnité en cas d'accident conforme aux dispositions légales en la matière.

Cette assurance comportera la couverture simultanée du personnel non assujetti ou extra qui pourrait occasionnellement donner un coup de main.

L'assurance "Responsabilité Civile Immeuble" garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le gérant, les co-locataires et/ou occupants du chef d'accident matériel et/ou corporel causé aux tiers, du fait de l'immeuble et des ascenseurs.

Il est expressément convenu que pour l'application de cette assurance, les assurés, leur personnel, ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

C) Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus, sont approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant devra, à cet effet, faire toute diligence nécessaire:

Le gérant ne pourra en aucun cas être considéré comme responsable d'une insuffisance des capitaux assurés.

Article 40. Assurances complémentaires.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité exprimée par l'assemblée générale, estimeraient que l'assurance est prise pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes y afférentes, et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues par l'article quarante ont été réalisées.

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

Article 41. Primes.

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites sera répartie parcelui-ci entre les copropriétaires comme charges communes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

Article 42. Surprime.

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

Article 43. Règlement d'indemnités.

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

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

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

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

La présente clause ne pourra leur porter préjudice; l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

Article 44. Utilisation des indemnités.

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

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

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le gérant auprès de tous les propriétaires, 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.

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

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

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

B/ Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la décision de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Prési-

dent du Tribunal de Première Instance, dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

- a) un tiers au comptant,
- b) un tiers la première année et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

C/ Si l'immeuble n'est pas reconstruit, et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Chacun des copropriétaires reprendra ses parties privatives; les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuels seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D/ En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées. Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

CHAPITRE VI - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 45. Principe.

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

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

- 1/ Les frais d'entretien et de réparation des parties communes,

- 2/ Les frais d'administration , le salaire du gérant,
- 3/ Les primes d'assurances,
- 4/ Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue à l'article quarante-neuf,
- 5/ Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie,
- 6/ les frais de chauffage.

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

Article 46. Contribution aux charges communes.

- 1) Les charges communes sont réparties en diverses catégories incombant aux copropriétaires, savoir :
 - les charges communes générales, afférentes au terrain, à l'entretien du parc, des équipements tels que égouts, chambres de visite, l'entretien éventuel de la cabine électrique dans l'Immeuble II, dans la proportion de leurs quotités dans ces parties communes;
 - les charges communes particulières à un seul immeuble isolément, dans la proportion de leurs quotités dans l'immeuble.

L'imputation des charges à tel ou tel immeuble ou groupe est effectuée souverainement par le gérant.

- 2) En principe, l'engagement d'une dépense est soumis au vote des seuls copropriétaires qui sont appelés à le supporter; une charge commune générale par tous les copropriétaires du terrain, une dépense particulière à un immeuble par tous les copropriétaires de cet immeuble.

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

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

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci, ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

Article 47. Consommation d'électricité.

La consommation individuelle de l'électricité, et tous frais relatifs à ce service (placements et ouverture des compteurs, etc...) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 48. Installations électriques.

Les installations électriques sont réalisées conformément aux réglementations en vigueur et les travaux ainsi exécutés font l'objet d'une réception soit par un organisme agréé, soit par la régie distributrice selon le cas.

L'attention des occupants de l'immeuble (propriétaire, locataire et/ou assimilé) est attirée sur le fait que s'ils apportent des modifications (fussent-elles de détails) à cette installation, tant dans les parties communes que privatives, ils le font sous leur seule et entière responsabilité notamment en ce qui concerne les mises à la terre et les revêtements des sols conducteurs.

La cabine à haute tension située dans l'Immeuble II et sa zone d'accès seront mises gratuitement à la disposition de l'Intercommunale " UNERG ", établie à Ixelles, chaussée d'Ixelles, numéro 133.

Article 49. Chauffage central -
Distribution d'eau chaude et d'eau froide.

Fonctionnement et frais.

Le chauffage central, le service d'eau chaude s'effectueront en commun.

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

A. Chauffage central.

Les frais de réparation, de consommation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la chaufferie, ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que la chaudière, le boiler, le brûleur et les accessoires, sont répartis entre les copropriétaires de chaque immeuble, savoir :

- 30
- trente/centièmes au prorata des quotités possédées par chacun d'eux, dans la propriété (garages et emplacements compris);
 - le solde, soit septante/centièmes, au prorata des indications fournies par les compteurs de chaleur pour le chauffage central telles qu'éventuellement corrigées par la firme chargée des relevés de comptage.
- 70

Durant la période de chauffage, les commandes des corps de chauffe des locaux privatifs et des communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de douze 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.

B. Eau chaude.

En ce qui concerne la consommation d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.

C. Eau froide.

1. Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse, que pour les parties communes sont souscrits en commun par les copropriétaires.
2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.
3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur des immeubles au nom des futurs propriétaires.

Article 50. Ascenseurs.

Les frais d'entretien, de réparation et renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée par des compteurs spéciaux, sont réparties en proportion des quotités dans les parties communes affectées à tous les biens privatifs constituant l'immeuble.

Article 51. Impôts.

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

Article 52. Taxes de voiries.

En cas d'élargissement de la rue François Vervloet tel que prévu à l'acte de base, au Chapitre "Charte de l'Immeuble", toutes taxes et frais qui seraient mises ou à mettre pour l'aménagement ou l'élargissement de la rue seront supportées par la copropriété au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Article 53. Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 54. Recettes.

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

CHAPITRE VII - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 55. Destination des locaux.

En principe, les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; exceptionnellement ils pourront être affectés à une profession libérale accessoire de l'habitation.

La notion de résidence n'exclut pas la prestation de service (ménage, nourritures, soins).

A tous les niveaux est autorisé l'exercice d'une profession libérale et l'installation de bureaux d'un standing analogue à celui des professions libérales,

CHAPITRE VIII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 56. Généralités.

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

$\frac{3}{4}$ Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des diverses assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance" tenu par le Gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Ce livre de gérance sera à la disposition des occupants.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble,

est subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS
 =====
 OU DE BUREAUX - ASPECT.
 =====

Article 57. Généralités.

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

Aucun ventilateur ne pourra être placé dans les vitrages extérieurs.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies, sur toute leur surface, de rideaux en voile de tergal blanc, ayant au moins deux fois et demi la largeur des fenêtres.

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

Article 58. Boîtes aux lettres.

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

SECTION II - ENTRETIEN.
 =====

Article 59. Entretien.

Les travaux d'entretien des parties privatives qui

intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.
 =====

Article 60. Généralités.

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

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

Il est interdit de faire sécher du linge aux terrasses de façon apparente.

Article 61. Animaux.

Les animaux bruyants et malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité simple, accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

S'il résulte des inconvénients de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, le conseil de gérance pourra à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification,

sous pli recommandé, de la décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 62. Usage des ascenseurs.

L'usage des ascenseurs est interdit pour les aménagements et déménagements.

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

Article 63. Vide-poubelles.

Il est interdit de jeter dans les vide-poubelles des bouteilles, paquets trop gros, tout objet susceptible de boucher, d'encrasser les gaines d'évacuation, ou de provoquer du bruit.

Article 63bis - Emménagements et déménagements.

- a) En cas d'emménagement ou de déménagement, le gérant doit être averti par lettre missive ordinaire quinze jours à l'avance à l'effet de pouvoir prendre des dispositions pour que le transport des meubles entraîne un minimum de désagrément pour la collectivité.
- b) Les appartements de l'étage-technique et de l'étage sous-comble sont grevés de la servitude de passage pour le service de déménagement et l'entretien de la toiture et souche de cheminée.

SECTION IV - DIVERS.
=====

Article 64. Moralité.

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

Article 65. Tranquillité.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Article 66. Appareils électriques.

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

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS

ET GARAGES OU EMPLACEMENTS.

Article 67. Vente et location.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

La société anonyme " DE NIL PROMOTION " se réserve expressément le droit de faire de la publicité dans l'immeuble ou ses annexes, pour la vente des appartements et autres locaux, par tous moyens et aux emplacements qui lui semblent les plus appropriés, jusqu'au moment où le dernier local de l'immeuble sera vendu.

Article 68. Matières inflammables, dangereuses,

 insalubres et incommodes.

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

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

Le gérant n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs, aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux; ils devront suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions utiles pour l'élimination, dans leur propre local, de toutes odeurs particulières.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 69. Contestations.

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

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

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

La procédure d'arbitrage sera organisée conformément aux dispositions du Code judiciaire sur la matière.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des cinquante pour cent des voix.

Les poursuites en paiements se font devant le Juge de Paix.

Article 70. Opposabilité aux tiers.

Le présent règlement général de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur - présentement arrêté - demeurera annexé à l'acte de base reçu ce jour par les Notaires Jean REMY et Patrick VAN OUDENHOVE, prénommés, et il sera transcrit avec le dit acte de base.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Article 71. Copie des actes.

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

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

Article 72. Election de domicile.

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

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

Signé "ne varietur" par les parties, pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire Jean RENVY, de résidence à Uccle et Maître Patrick VAN OUDENHOVE, notaire à Sint-Pieters-Leeuw, le 20 mars 1978.

(suivent les signatures).

Enregistré dix-sept rôles, quatre renvois, à Uccle A.C. et Succ. I, le vingt-neuf mars 1900 septante-huit. Vol. 6/10, fol. 79, case 13. Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
Le Receveur a.i. (signé) E. Hautier.

DESCRIPTION des MATERIAUX de
GROS-ŒUVRE et de PARACHEVEMENT.
=====

1. TERRASSEMENTS ET FONDATIONS.

L'exécution de ces travaux est confiée à S.A. RESIDENCES MODERNES qui en assume toute la responsabilité en sa qualité d'entrepreneur agréé.

2. SUPERSTRUCTURE.

A. Béton Armé.

Les éléments en béton armé sont calculés conformément à la norme belge NBN 15.

B. Maçonneries.

Les maçonneries sont, en argile cuite, type snelbouw. Les maçonneries destinées à rester apparentes (P.ex. murs et cloisons des caves et garages) sont rejointoyées au fur et à mesure de leur exécution.

3. EGOUTS.

Les égouts sont réalisés en tuyaux : de grès vernissé, posés sur banquettes de fondations, si l'état du sol le nécessite.

Le réseau est complété par des chambres de visite et éventuellement par un séparateur d'huile et une chambre de disconnection.

4. ETANCHEITE.

A. Les maçonneries en contact avec les terres sont cimentées sur la face extérieure avec un mortier hydrofugé dans la masse.

B. La dalle de toiture en B.A. et les terrasses sont étanchéisées par un revêtement asphaltique garanti 10ans.(DIX)

5. FACADES.

La façade à rue est réalisée en briques décoratives.

6. MENUISERIES EXTERIEURES.

Tous les châssis extérieurs sont en aluminium anodisé ainsi que la porte du hall d'entrée de l'immeuble.

Les garde-corps des terrasses sont réalisés en profils tubulaires d'aluminium anodisé.

Les portes de garages sont du type basculant.

7. PLOMBERIE.

Toutes les conduites d'adduction, d'évacuation et de ventilation sont conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique : elles sont réalisées selon leur destination en acier galvanisé, ou en polyéthylène.

En outre, chaque appartement dispose de deux compteurs de passage, l'un pour l'eau chaude, l'autre pour l'eau froide.

8. ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré sauf dans les caves et les garages.

Les plaques d'interrupteurs, de prises, de minuteries et de sonneries sont de teinte ivoire.

L'installation fait l'objet d'un plan spécial, qui est conforme aux réglementations en vigueur.

Les frais relatifs au placement et à l'ouverture du compteur sont à charge du propriétaire.

A. Chaque appartement est équipé de :

1) Hall

- D'un ouvre-porte automatique avec parlophone permettant de communiquer avec l'appareil installé dans l'entrée.
- 1 ou 2 points lumineux avec interrupteur triple ou double direction selon plan.

2) LIVING

- 5 prises avec terre
- D'un tube à vide permettant le raccordement au réseau R.T.T. et à la télédistribution.
- 2 arrivées de courant en applique.
- 2 points lumineux centraux.
- 3 interrupteurs simples.

3) CUISINE

- prises pour lave-vaisselle et machine à laver (sauf pour les petites cuisines).
- Prise pour cuisinière électrique avec raccordement.
- Prise pour frigo
- Prise pour hotte électrique
- 2 prises pour appareils électro-ménagers.
- 1 point lumineux double direction.
- 2 points lumineux au-dessus des tables de travail (suivant plan).

4) CHAMBRES

- 2 prises
- 1 point lumineux simple direction.

5) SALLE DE BAIN

- 1 point lumineux simple direction.
- 1 prise de courant avec terre et interrupteur bipolaire

6) W.C.

- 1 point lumineux simple direction.

B. Les parties communes, telles que : hall, cave, escalier, chaufferie et ascenseur, sont raccordées à un compteur indépendant.

Les garages et emplacements pour voitures sont raccordés au même compteur.

Les halls, escaliers et couloirs communs, sont équipées de minuteries.

C. L'attention des occupants (propriétaires ou locataires) est attirée sur le fait que s'ils apportent des modifications à l'installation électrique, ils le font sous leur seule responsabilité, notamment en ce qui concerne les dispositions de l'Arrêté Royal du 26 février 1971.

9. CHAUFFAGE.

Tous les locaux d'habitation et garages à l'exception des dégagements et toilettes, sont pourvus de corps de chauffe.

L'installation fonctionne au fuel léger, ou au gaz naturel, suivant le cas.

Les températures minima garanties, par -10° extérieur sont de 22° dans le living, 24° dans la salle de bain et 18° dans les chambres à coucher ainsi que dans la cuisine et 12° dans les garages, et ce, conformément aux normes de l'U.B.I.C.

Le chauffage peut être utilisé toute l'année grâce à son système de régulation thermique automatique.

L'installation comprend également l'alimentation d'eau chaude aux cuisines et salle de bains.

10. ENDUITS INTERIEURS.

A. Tous les murs et plafonds intérieurs des étages et du hall d'entrée au rez-de-chaussée sont plafonnés au "LITHO-PLATRE", enduit très résistant à haut pouvoir isolant.

B. Les faux-plafonds éventuels sont en plaques de gyproc.

C. Les murs et plafonds des caves et locaux communs sauf des galeries et rampes d'accès aux garages sont peints à l'acétate de polyvinyl appliqué au compresseur.

11. APPAREILS SANITAIRES.

L'équipement sanitaire comprend :

A. Pour la salle de bain :

- Une baignoire en tôle émaillée avec combiné mélangeur et douche à main.
- Deux lavabos en porcelaine blanche vitrifiée avec robinets eau chaude et eau froide, miroirs, étagères, porte-essuies.

Pour les appartements autres que les étages type, se référer au plan,

B. Pour la toilette :

- W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée et un porte-rouleau
- lave-mains avec miroir, étagère et porte-essuies suivant le plan.

12. EQUIPEMENT DES CUISINES.

Conforme aux plans signés lors de la convention.

13. ASCENSEUR.

L'ascenseur dessert tous les niveaux de l'immeuble et répond aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

La cabine est du type sans porte, les portes palières sont à fermeture semi-automatique.

En outre, la cabine est pourvue d'un éclairage indirect d'ambiance, d'un cendrier, d'un miroir, et d'un tapis-brosse.

14. ESCALIER ET FERRONNERIE.

L'ascenseur est doublé d'un escalier de service qui dessert tous les niveaux de l'immeuble.

Les grilles de ventilation et d'égouts sont en fonte ou en acier métallisé.

15. REVETEMENT DES SOLS ET DES PAROIS.

A. Un revêtement de sol en polybéton avec incorporation de quartz, ou similaire est prévu pour les caves et garages, les rampes et galeries.

B. Pour tous les locaux d'habitation la dalle B.A. est couverte d'un isolant acoustique.

C. Le revêtement des locaux d'habitation est (suivant collections présentées)

- En tapis plain dans le hall d'entrée et le living.
- En pavement dans les cuisines, toilette et salle de bain.
- En tapis plain dans les dégagements et chambres.

D. Les terrasses sont pavées avec des carrelages céramiques ou grès.

E. Des carreaux en faïences sont prévus jusqu'au plafond sur le périmètre de la salle de bain, toilette, et sur 10 carreaux de hauteur sur les parties de murs recevant les meubles de cuisine.

16. MENUISERIES INTERIEURES.

Un placard 100% stratifié est prévu dans le hall d'entrée. (voir plan).

Toutes les portes des appartements sont du type préenduites. Elles sont montées sur chambranles et ébrasements S.R.N. Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure de sûreté à cylindre avec 2 clés plates et d'un poussoir en aluminium anodisé sur la face extérieure. Les portes intérieures des appartements ont une serrure ordinaire à 1 clé.

Les portes des caves et des locaux en sous-sol sont du type préenduites avec chambranle 1 face extérieure.

Des galeries cache-rails pour rideaux et/ou tentures sont prévues derrière toutes les baies extérieures, y compris deux rails.

Toutes les quicaileries sont d'excellente qualité en aluminium éloxé.

Les plinthes sont en chêne dans les locaux non carrelés.

17. MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre naturel poli.

Les pavements et les plinthes du hall d'entrée au rez-de-chaussée de même que les paliers d'étages seront en marbre ou en faïence décorative avec plinthes assorties.

18. PEINTURE ET TAPISSAGE (suivant collection présentée).

Les murs du hall d'entrée, living, chambre et dégagements sont tapissés avec un papier décoratif.

Les plafonds de toutes les pièces, et les murs ou parties de murs non revêtus de faïence, de la cuisine, de la salle de bain et du W.C. sont peints en 2 couches; la première en peinture de base d'acétate de polyvinyl et la dernière à l'émail mat.

Toutes les portes et chambranles sont peints en deux couches de peinture synthétique.

Les ferronneries, telles que escalier, grilles et les tuyauteries visibles, sont protégées par une peinture spéciale.

19. RIDEAUX.

Afin de conserver aux façades leur unité esthétique, toutes les baies sont garnies d'office de rideaux flous en voilage TERGAL Blanc de première qualité.

20. Il est prévu un placard en maçonnerie sur la terrasse si il est indiqué au plan.

REMARQUE :

Tous les appartements sont pourvus d'un conduit feu-ouvert. Toutefois, l'âtre et la partie décorative ne sont pas prévus et sont laissés au gré des acquéreurs.

CONDITIONS GÉNÉRALES de VENTE.

1. LIVRAISON ET REMISE DES CLES.

Les réceptions s'effectueront en conformité et selon les modes prévus par la loi du 9 juillet 1971 et l'Arrêté du 21 octobre 1971.

L'acquéreur réceptionnera ses biens privatifs lorsque les parties privatives sont conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le constructeur se réserve de faire achever après l'emménagement dans les lieux des 3/4 des occupants.

Avant la réception des ses biens privatifs, l'acquéreur ne pourra en aucun cas, faire exécuter des travaux par un entrepreneur ou sous-traitant non autorisé par le VENDEUR. Après la réception, l'acquéreur assumé seul les conséquences dues aux travaux qu'il ferait exécuter par un sous-traitant commandé par ses soins.

Dès l'achèvement des travaux, le constructeur convoque l'acquéreur dans les locaux vendus pour constater la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux et en dresser procès-verbal.

Avant la livraison, l'acquéreur doit avoir payé complètement le prix de ses biens privatifs.

L'acquéreur ne pourra refuser la livraison sous le prétexte que certaines parties communes ne sont pas complètement achevées.

Le délai de livraison précisé aux conventions particulières ne liera le constructeur que pour autant que l'acquéreur ait réglé le montant des avis d'échéance émis dans les 30 jours.

La réception définitive aura lieu également conformément à l'article 9 de la loi du 9 juillet 1971.

2. GARANTIES.

Le constructeur assume toutes les garanties légales y comprises celles visées aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Après la livraison, le constructeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article seize cent quarante-deux du Code Civil.

Il reste tenu des vices cachés conformément à la loi et aux garanties données par les Chambres Professionnelles respectives.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque. Les délais de garantie courent à dater de la livraison.

Trente jours après l'émission des avis d'échéance, un intérêt de 1 franc % par mois de retard sera exigible de plein droit et sans mise en demeure sur toutes les sommes non payées par l'acquéreur et ce, depuis la date des avis d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

4. PLANS.

Le constructeur se réserve le droit de faire apporter aux plans des changements qu'il juge utiles ou indispensables, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation des matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons : artistiques, esthétiques, techniques, ou opportunités de la vente.

5. MATERIAUX EMPLOYES.

Les travaux sont exécutés par le constructeur avec les matériaux figurant à la description annexée à l'acte de base.

6. MODIFICATIONS A LA DEMANDE DES ACQUEREURS.

L'acquéreur dispose d'un délai de huit jours à compter de l'invitation lui faite pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, même prévus, destinés au parachèvement de son appartement et à la distribution des locaux.

Passé ce délai, aucune modification n'est plus admise.

Le coût des modifications est à charge de l'acquéreur.

Toutes les modifications demandées par l'acquéreur seront exécutées par le constructeur exclusivement.

Toute autre exécution ne pourra être faite qu'après livraison.

Les suppléments inhérents aux modifications sont payables suivant conventions particulières.

Le montant des suppléments est justifié par des devis qui sont majorés des honoraires du Bureau d'Etudes et frais généraux du constructeur.

7. HYPOTHEQUES - ALIENATION - FACILITE DE PAIEMENT

Si l'acquéreur désire, durant le cours de la construction, donner ses biens privés en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une couverture de crédit, il peut le faire, mais à la condition expresse :

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au promoteur auquel il sera donné délégation.

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

que la délégation de paiement résulte de l'acte authentique de prêt ou d'ouverture de crédit ou d'un acte authentique séparé.

Sauf accord du promoteur, l'acquéreur ne peut revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

8. RESERVE MITOYENNETES

Le vendeur se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture qu'il fera édifier sur les limites séparatives du bien, d'avec les fonds voisins. Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feraient.

Le vendeur pourra procéder au mesurage ou cubage de ces murs, procéder à leur estimation, donner quittance de l'indemnité, etc.....

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

Le fait par le vendeur de conserver le droit réel de mitoyenneté de ses murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour lui de responsabilité.

La livraison des parties communes a lieu par le délégué des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à défaut de sa désignation, par le propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes.

9. GERANCE.

Le premier gérant est désigné pour un terme de 3 ans par le promoteur, lors de la première assemblée générale.

Le gérant a compétence pour passer tous contrats d'assurances, de fournitures de combustibles, d'entretien des parties communes, des ascenseurs.

10. CHARGES.

L'acquéreur doit notamment supporter :

a) les frais d'ouverture et de placement du compteur d'électricité, ainsi que les obligations imposées par la compagnie distributrice.

les taxes annuelles de voirie éventuelles.

Les frais de copropriété et ce, dès la date déterminée à la 1ère assemblée générale, y compris les frais de chauffages, d'ascenseur, de nettoyage, des parties communes, etc.....

11. RESOLUTION - RESILIATION.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts de l'acquéreur, ce dernier sera tenu de rembourser le promoteur de tous les frais, droits et honoraires, taxes et amendes que ce dernier justifiera avoir payés.

En outre, l'acquéreur sera tenu de payer, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de 10% du prix.

12. LITIGES.

Les Tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour juger de tout litige.

13. DISPOSITIONS LEGALES.

Les présentes sont établies en conformité avec la loi du 9 juillet 1971 et ses arrêtés d'application.

Néanmoins, il est précisé que toute clause qui serait jugée contraire à la dite loi, ou à ses arrêtés d'exécution, est réputée non écrite.

=====

Annexe 19.

COMMUNE D'UCCLE.

Service des bâtisses.

Annexe : 19
Plans l: 18
Dossier: 28.105
Objet : 3 immeubles à app.
 rue François Vervloet 217

RB/LG

P E R M I S D E B A T I R

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Madame DE NIL Noëlla,
domiciliée à 1190 BRUXELLES, bd. Guillaume Van Haelen,
n° 139, relative à un bien sis rue François Vervloet, n° 217
et tendant à construire 3 immeubles à appartements.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la
date du 1.7.1977;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du
territoire et de l'urbanisme; modifiée par les lois du
22 avril 1970 et 22 décembre 1970;

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se
trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement ap-
prouvé par le Roi;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmè-
tre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

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

réf. 311/AB/22339 du 29.12.77 : Favorable sous réserve : de se conformer au plan modifié joint à la lettre du 5.12.77 du Collège échevinal.

2) Décision du Ministre en conclusion d'une procédure de concertation :

réf. 311/AB/22339 du 29.12.77 : Favorable sur le projet modifié comprenant un rez-de-chaussée, 2 étages + toiture à 45 °.

ARRETE :

Article premier. - Le permis de bâtir est délivré à Madame DE NIL Noëlla qui devra :

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

2) respecter les prescriptions faisant partie intégrale du présent permis de bâtir;

3) se conformer strictement, en ce qui concerne les installations sanitaires, aux prescriptions du règlement de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux;

4) se conformer

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

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

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

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

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

(Suivent les dispositions légales, les prescriptions communales particulières et les remarques habituelles).

CONDITIONS SPECIALES. (néant)

Autorisé aux conditions ci-dessus.

Ainsi fait en séance de 17.1.1978

Par le Collège :

Le Collège : (signé) J. VAN OFFELEN .

Par ordonnance :

Le Secrétaire communale : (signé) P. MAECK .

Enregistré six rôles, sans renvoi à Uccle A.C. et Succ. I, le vingt-neuf mars 1900 septante-huit. Vol. 6/10, fol. 79, case 13. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) E. Hautier.