



ETUDE  
DE  
**MAITRE ROBERT CORNELIS**  
NOTAIRE  
A ANDERLECHT  
(BRUXELLES 7)

10, AVENUE CLEMENCEAU  
TÉLÉPHONES : 21.50.32 - 22.07.28

---

ETRIMO  
" RESIDENCE L'AUREORE "  
AVENUE DOCTEUR ZAMENHOF  
A  
ANDERLECHT

---

ACTE DE BASE  
DU  
PAVILLON 11

---



**ACTE DE BASE**  
d'un immeuble à appartements multiples et studios  
à ériger sous le régime de la division horizontale de la propriété  
sur le territoire de la Commune d'Anderlecht, étant le  
**PAVILLON 11 de la « RESIDENCE L'AUREOLE ».**

---

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF, .

Le vingt et un mai.

En l'Etude, à Anderlecht, 10, avenue Clemenceau,

Devant Nous, Robert CORNELIS, notaire à Anderlecht (Bruxelles 7).

A COMPARU :



Laquelle comparante, par l'organe de son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base d'un immeuble à appartements multiples et studios dénommé « RESIDENCE L'AURE - PAVILLON 11 ».

## CHAPITRE PREMIER.

### EXPOSE.

1. [REDACTED] est propriétaire du bien ci-après décrit :

#### COMMUNE D'ANDERLECHT.

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Docteur Zamenhof, y développant une façade de trente-sept mètres, soixante-cinq centimètres, cadastré ou l'ayant été d'abord — ainsi déclaré — section C, numéro 105/a partie, puis section C, numéro 105/b partie, outre une partie de voirie désaffectée, contenant en superficie, dix-sept ares, cinquante-huit centiares, vingt-cinq décimilliares, d'après le mesurage ci-après relaté.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et figuré en teintes rose et bleue au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Jacques Vandermeeren, géomètre-expert immobilier, demeurant à Anderlecht, 3, avenue des Crocus, en date du vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-huit, lequel plan restera ci-annexé et sera enregistré avec les présentes.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.



A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un ensemble de plans de l'immeuble;
- b) le règlement général de copropriété;
- c) la description des matériaux employés;
- d) les conditions générales de vente;
- e) le tableau d'identification des appartements et studios.

#### CHAPITRE DEUXIEME.

##### TERMINOLOGIE - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS, STUDIOS ET LOCAUX COMMERCIAUX.

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte qu'en ce qui concerne l'identification des appartements et studios.

1. Au cours du présent acte, le terme « PAVILLON » et le terme « IMMEUBLE » sont réputés synonymes et indifféremment employés l'un pour l'autre.

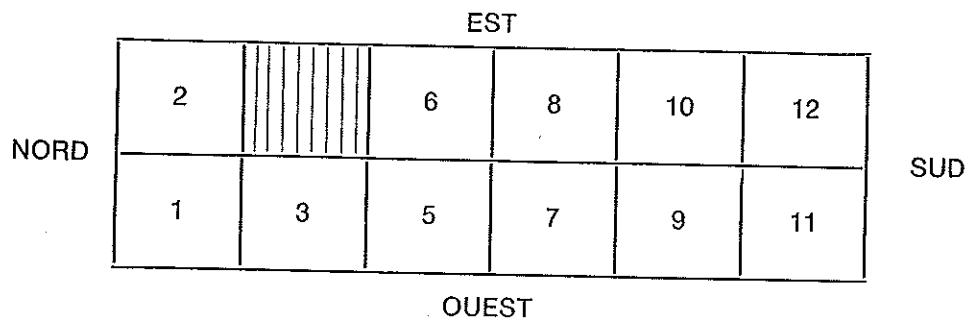
2. Le côté du Pavillon conventionnellement dénommé « côté Nord » est celui sur lequel débouche le hall d'entrée donnant accès aux appartements et aux studios.

Le côté du Pavillon conventionnellement dénommé « côté Sud » est le côté arrière, opposé au « côté Nord ».

3. Pour ce qui concerne les étages un à vingt, tout appartement ou studio portant un numéro pair est situé du « côté Est ».

Pour ces mêmes étages, tout appartement ou studio portant un numéro impair est situé du « côté Ouest ».

4. La numérotation des appartements et studios (étages un à vingt) est faite en regardant l'immeuble sur son « côté Ouest » et en la commençant par la gauche, suivant le schéma suivant :



Il s'ensuit que les numéros 4, 16, 28, 40, 52, 64, 76, 88, 100, 112, 124, 136, 148, 160, 172, 184, 196, 208, 220 et 232 n'existent pas, leur emplacement suivant le schéma ci-dessus constituant une partie commune.

4.

5. La numérotation des appartements et studios situés à la mezzanine, ainsi que celle des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée n'a pas été faite en suivant la règle déterminée aux points 3 et 4 ci-avant.

Pour la mezzanine, elle est faite suivant le schéma ci-après :

EST

	247	248	249	260
	DUPLEX 242 & 243			251

OUEST

Pour le rez-de-chaussée, elle s'est faite suivant le schéma ci-après :

EST

		246		
241 MAG. 1	242 MAG. 2	243 MAG. 3	244 MAG. 4	245 MAG. 5

OUEST

6. Un tableau donnant le type et la numérotation de chacun des appartements et studios situés du premier au vingtième étage, ainsi que les quotités indivises leur revenant dans les parties communes du Pavillon et dans le terrain prédécrit, ainsi qu'une balance totale des quotités indivises demeurera ci-annexée.

7. Les abréviations suivantes sont utilisées dans le présent acte :

I : type I (appartement).

S : studio.

8. Les caves privatives sont désignées sur le plan n° 1 B 6.

CHAPITRE TROISIEME.

ANALYSE DES PLANS.

Description des parties communes et privatives du Pavillon 11.

PLAN N° 1 B 6 : PLAN DU SOUS-SOL.

On y remarque :

A) les parties **communes** ci-après :

- un local vélos;
- un local pour groupe hydrophore;
- un local pour cabine haute tension;
- les trémies des ascenseurs;
- la cage d'escalier;
- un silo;
- un local compteurs;
- différents couloirs et dégagements;
- la cave concierge;
- deux locaux communs;

- un local R.T.T.;
- un local poubelles.

**B) les parties privatives ci-après :**

1) **quatre-vingt-deux caves** constituant chacune l'accessoire permanent d'un appartement type I, sans quotités distinctes de celui-ci et numérotées comme suit, 1, 2, 11, 12, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 35, 36, 37, 38, 47, 48, 49, 50, 59, 60, 61, 62, 71, 72, 73, 74, 83, 84, 85, 86, 95, 96, 97, 98, 107, 108, 109, 110, 119, 120, 121, 122, 131, 132, 133, 134, 143, 144, 145, 146, 155, 156, 157, 158, 167, 168, 169, 170, 179, 180, 181, 182, 191, 192, 193, 194, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 218, 227, 228, 229, 230, 239, 240, 250 et 251.

Le numéro de cave correspond au numéro de l'appartement auquel elle est attachée.

2) **trente-trois caves** constituant des parties privatives indépendantes et n'étant attachées en permanence à aucun appartement ou studio. Ces caves sont numérotées de 252 à 284 inclus, et comprennent chacune :

a) **en propriété privative et exclusive :**

la cave proprement dite.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

zéro virgule deux/millièmes dans les parties communes, y compris le terrain.

- la cave constituant l'accessoire du café-restaurant;
- les locaux toilettes (dames et messieurs), constituant l'accessoire du café-restaurant.

**PLAN N° I B 8 : PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE.**

On y remarque :

**A) les parties communes ci-après :**

- l'accès et le hall d'entrée;
- un dégagement;
- l'escalier avec sa cage;
- une rampe d'accès au sous-sol;
- trois trémies d'ascenseur avec les trois ascenseurs;
- un local compteurs;
- un escalier de secours;

**B) les parties privatives ci-après :**

1) **un magasin n° 1, avec dépôt**, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

- le magasin proprement dit avec vitrine et entrée;
- un local dépôt, pouvant servir à toute autre destination en rapport avec l'exploitation du magasin;
- un vestiaire;
- un water-closet;
- une cuisine;

b) **en copropriété et indivision forcée :**

cinq et demi/millièmes dans les parties communes, dont le terrain;

2) **un magasin n° 2**, faisant partie d'un duplex; dans la présente description ne figure que la partie inférieure du duplex, c'est-à-dire le magasin proprement dit; la description de la partie supérieure du duplex figurera à l'analyse du plan n° I B 8-9.

Le magasin n° 2 proprement dit comprend :

a) **en propriété privative et exclusive :**

- le magasin proprement dit avec vitrine et entrée;

- un escalier préfabriqué donnant accès aux locaux supérieurs du duplex;

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- le nombre de quotités indivises attachées au duplex sera renseigné sous la description du plan n° I B 8-9.

3) **un magasin n° 3** faisant partie d'un duplex; dans la présente description ne figure que la partie inférieure du duplex, c'est-à-dire le magasin proprement dit; la description de la partie supérieure figurera à l'analyse du plan n° I B 8-9.

Le magasin n° 3 comprend :

**a) en propriété privative et exclusive :**

- le magasin proprement dit, avec vitrine et entrée;
- un escalier préfabriqué donnant accès à la partie supérieure du duplex;

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- le nombre de quotités indivises attachées au duplex sera renseigné sous la description du plan n° I B 8-9.

4) **un magasin n° 4** faisant partie d'un duplex; dans la présente description ne figure que la partie inférieure du duplex, c'est-à-dire le magasin proprement dit; la description de la partie supérieure figurera à l'analyse du plan n° I B 8-9.

Le magasin n° 4 comprend :

**a) en propriété privative et exclusive :**

- le magasin proprement dit avec vitrine et entrée;
- un escalier préfabriqué donnant accès à la partie supérieure du duplex;

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- le nombre de quotités indivises attachées au duplex sera renseigné sous la description du plan n° I B 8-9.

5) **un magasin n° 5**, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive :**

- le magasin proprement dit avec une entrée centrale et deux vitrines;
- un water-closet;
- un vestiaire;

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- quatre et demi/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

6) **un café-restaurant**, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive :**

- l'entrée avec sas;
- le local café-restaurant avec les escaliers menant aux toilettes et caves;
- les locaux du gérant comprenant un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, une remise, une cuisine, le séjour avec coin à dormir.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- vingt-deux/millièmes dans les parties communes y compris le terrain;

**PLAN N° I B 8-9 : PLAN DU DUPLEX.**

On y remarque :

A) les parties communes ci-après :

- l'escalier avec sa cage;



- les trois trémies des ascenseurs avec les ascenseurs;
- un dégagement, un sas, l'escalier de secours;
- l'emplacement pour compteurs;
- la conciergerie comprenant : living, hall, vestiaire, cuisine, chambre n° 1, chambre n° 2, salle de bain, water-closet, sas.

**B) les parties privatives ci-après :**

**1) la partie supérieure du duplex magasin n° 2 comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

- l'escalier donnant accès au magasin;
- une cuisine;
- un water-closet;
- un vestiaire;
- un living.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

quatre/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.  
Il est fait observer que le nombre de millièmes ci-dessus renseigné comprend les niveaux supérieurs et inférieurs du duplex.

**2) la partie supérieure du duplex, magasin n° 3, comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

- l'escalier donnant accès au magasin;
- une cuisine;
- un water-closet;
- un vestiaire;
- un living.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

quatre/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.  
Il est fait observer que le nombre de millièmes ci-dessus renseigné comprend les niveaux supérieurs et inférieurs du duplex.

**3) la partie supérieure du duplex, magasin n° 4, comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

- l'escalier donnant accès au magasin;
- une cuisine;
- un water-closet;
- un vestiaire;
- un living.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

quatre/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.  
Il est fait observer que le nombre de millièmes ci-dessus renseigné comprend les niveaux supérieurs et inférieurs du duplex.

**4) deux appartements type I situés plein SUD, comprenant chacun :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

- vestiaire;
- emplacement pour placard;
- water-closet;
- salle de bain;
- une chambre )
- cuisine ) ces trois derniers avec terrasse.
- un living )

**b) en copropriété et indivision forcée :**

cinq virgule trois/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

5) **trois studios situés côté EST**, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- le living avec terrasse;
- une salle de bain;
- un hall;
- un water-closet.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

trois virgule six/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

#### **PLAN N° I B 9 - PLAN DE L'ETAGE TYPE.**

On y remarque :

A) les parties **communes** ci-après :

- l'escalier avec sa cage;
- un sas;
- les trois trémies d'ascenseurs avec les trois ascenseurs;
- un couloir;
- un sas;
- un escalier de secours;

B) les parties **privatives** ci-après :

1) **deux appartements type I**, situés l'un à l'EST, l'autre à l'OUEST, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- un living avec terrasse;
- une cuisine;
- une salle de bain;
- un water-closet;
- un couloir;
- un hall;
- une chambre avec terrasse.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq virgule trois/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

2) **deux appartements type I**, situés plein SUD, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- un living )
- une cuisine ) avec terrasse;
- une chambre )
- un hall;
- un water-closet;
- une salle de bain.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq virgule trois/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

3) **sept studios**, dont trois situés vers le côté EST et quatre vers le côté OUEST, comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- un sas;
- un water-closet;
- une salle de bain;
- le séjour avec coin à dormir;
- la terrasse.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

trois virgule six/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

**PLAN N° I B 10 : PLAN DE LA COUPE N° 1.**

**PLAN N° I B 106 : PLAN DE LA COUPE N° 2.**

**PLAN N° I B 11 : PLAN DE LA FAÇADE PRINCIPALE.**

**PLAN N° I B 12 : PLAN DE LA FAÇADE LATÉRALE GAUCHE (EST)**

**PLAN N° I B 12B : PLAN DE LA FAÇADE LATÉRALE DROITE (OUEST).**

**PLAN N° I B 13 : PLAN DE LA FAÇADE POSTÉRIEURE.**

**PLAN N° I B 16 : PLAN DE LA TOITURE.**

Sur ce plan, on remarque comme parties communes :

- les machineries de l'ascenseur;
- l'escalier avec sa cage;
- un séchoir;
- l'installation de chaufferie.

**CHAPITRE QUATRIÈME.  
CONDITIONS SPÉCIALES.**

**- A -**

**A) Mentionnées dans l'acte administratif du vingt-sept avril mil neuf cent soixante-cinq visé dans l'origine de propriété.**

« La vente du lot 2858, faisant l'objet des présentes, a lieu en vue de l'érection de cinq immeubles à appartements comportant ensemble six cent vingt logements et d'un centre civique et commercial, conformément au plan numéro 1830, modificatif du plan particulier d'aménagement « Rive gauche » en instance d'approbation par le Conseil communal et les autorités supérieures.

» Sont applicables, les clauses et conditions du cahier général des charges arrêté par le Conseil communal d'Anderlecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 2869, numéro 11, avec les modifications décidées ultérieurement par le Conseil communal.

» La comparante de seconde part reconnaît avoir reçu un exemplaire dudit cahier des charges contenant les modifications dont question ci-avant.

» Toutefois, la vente ayant lieu de gré à gré, les termes des articles trois, quatre et cinq, dudit cahier des charges sont sans objet.

» En outre, eu égard à la destination des terrains présentement vendus, les articles seize, dix-neuf, vingt-deux, vingt-trois, vingt-quatre, ainsi que les deuxième et troisième alinéas de l'article quinze ne s'appliquent pas à la présente aliénation.

» Quant au délai de bâtir prévu à l'article quinze, il est porté à huit années à compter du quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre pour l'ensemble des lots 2857, adjugé à la date ci-avant, 2858 présentement cédé et 2859 dont la cession est convenue avant le trente avril mil neuf cent soixante-six.

» Dans le cas où la société comparante resterait en défaut d'acquérir le lot 2859 à cette dernière date, le délai de bâtir serait de quatre ans et demi à compter de ce jour pour le lot 2858.

» En outre, les clauses du cahier général des charges précité sont complétées par les prescriptions ci-après décrites :

» **Prescriptions urbanistiques :**

» 1) Implantation et hauteurs des bâtisses : elles respecteront celles indiquées au plan du procès-verbal de mesurage du terrain.

» 2) Aspect des bâtisses : les constructions devront présenter un caractère architectural dont le Collège sera seul juge.

» Les façades présenteront une unité propre à réaliser un ensemble parfait.

» Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualités comparables à agréer spécialement par le Collège, de tonalité claire dominante.

» Les constructions devront obligatoirement comporter des balcons-terrasses soutenus ou non par des colonnes, les immeubles auront leur rez-de-chaussée partiellement en retrait par rapport au front de bâtisses de l'ensemble. L'aspect du couronnement sera spécialement soigné : les cages d'ascenseur, souches de ventilation, et cœtera, seront reprises dans une pergola ou d'un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

» 3) Garages pour voitures : il sera prévu un emplacement de parcage par appartement (box, emplacement dans garage collectif ou parking au sol). Les garages ou boxes seront souterrains.

4) Trottoirs : les trottoirs entourant les immeubles sont destinés à recevoir les véhicules du service incendie; leur fondation sera prévue en conséquence. Ils seront exécutés aux frais des propriétaires.

» 5) Zone de jardins : les espaces libres seront aménagés en jardinets, avec pelouses fleuries, arbres et arbustes, et seront rehaussés par des murets en pierres naturelles, les raccords avec le terrain naturel, là où le bien à aménager joint les parcelles communales, seront particulièrement soignés. Aucune clôture n'est autorisée entre le domaine public et le domaine privé. Le projet d'aménagement devra être soumis à l'agrément du Collège.

» **Prescriptions diverses :**

» 1) Le chauffage au mazout est interdit.

» 2) L'acquéreur s'engage à recéder le terrain aux acheteurs d'appartements du type « social » au prix coûtant; il fixera pour ces appartements un prix de vente fixé par le Conseil communal en date du vingt-six mars mil neuf cent soixante-quatre, à un maximum de cinq mille cinq cents francs le mètre carré de surface privative, ne pouvant être augmenté qu'en proportion des modifications légales de salaires et matériaux intervenues officiellement, postérieurement à la date précitée.

» 3) L'acquéreur imposera aux dits acheteurs d'occuper eux-mêmes leur logement durant une période de cinq ans. Des dérogations pourront être accordées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

» 4) L'aménagement du centre commercial et civique (lot A) sera proposé à l'agrément préalable du Collège, représentant la Commune en tant que venderesse du terrain. Il comportera trois niveaux principaux, aux cotes de vingt-deux mètres cinquante, vingt-deux mètres cinquante et vingt-huit mètres cinquante, celles-ci ne pouvant être modifiées qu'avec l'accord préalable de la Commune.

» Les surfaces de parking pour automobiles, à exécuter aux deux niveaux inférieurs seront d'au moins sept mille sept cents mètres carrés. L'esthétique de cette bâtisse sera très soignée à front des rues avoisinantes. Une liaison verticale indépendante reliera les parkings et la place publique à prévoir au troisième niveau. La surface publique à exécuter aux

frais de l'acquéreur sera d'au moins deux mille mètres carrés. Le surplus de niveau vingt-huit mètres cinquante et des niveaux inférieurs sera livré au commerce de détail ou à toutes affectations civique ou sociale, en rapport direct avec la vie urbaine du quartier et comportera au moins deux lieux de réunions sociales et une salle de jeux du type « Bowling ». L'acquéreur du lot 2858 prend à sa charge l'exécution de la passerelle de piétons avec rampe d'accès d'une largeur de quatre mètres au moins, reliant les lots A et B au niveau de la place publique. Celle-ci disposera en outre, d'une rampe de liaison vers la chaussée de Mons, dont la pente sera limitée à huit pour cent environ. Ladite place publique sera également desservie par une passerelle enjambant l'avenue Frans Van Kalken, celle-ci n'étant pas à charge de la comparante de seconde part. Toutefois, le socle de cette passerelle sera étudié en tant que partie intégrante du projet, jusqu'à la limite du lot A.

» La circulation des piétons sur la place publique au niveau vingt-huit mètres cinquante ne souffrira d'aucune entrave dans le temps. Son aménagement réservera la faculté pour les propriétaires voisins joignant le lot 2858 d'ouvrir des établissements commerciaux ayant un accès vers la place publique.

» L'acquéreur du lot 2858 prévoira le recouvrement par un revêtement esthétique durable, des parties de murs pignons desdites propriétés voisines qui resteraient visibles de la place publique ou des passerelles.

» Les surfaces destinées aux voiries d'accès ou autres, et aux aires de parking prévues en surface seront rétrocédées gratuitement à la Commune au moment jugé opportun par celle-ci.

» L'administration fera exécuter ces voiries et parkings, ainsi que les égouts. Lorsque les parkings ou voies d'accès seront établis sur un ouvrage souterrain construit par le promoteur, cet ouvrage tiendra compte des surcharges, des épaisseurs de revêtement et des évacuations d'eaux pluviales nécessaires à une exécution des revêtements par la Commune conforme aux règles de l'art.

» L'étanchéité parfaite sera réalisée par le promoteur des constructions, lors de l'édification des ouvrages souterrains. La Commune ne prendra aucune responsabilité du fait d'infiltration au travers du revêtement qu'elle exécutera. Le coût des travaux de voirie, parkings, égouts exécutés par la Commune sera récupéré en totalité à charge des acquéreurs d'appartements selon le mode exposé au quinto.

» 5) Il est formellement convenu que par modification aux stipulations du règlement communal sur les taxes de pavage et égout, le coût de ces travaux, qu'ils concernent les voies d'accès, les parkings ou les égouts, sera réparti entre tous les propriétaires d'appartement au prorata de leur quotité de copropriété dans les parties communes des immeubles.

» Le constructeur supportera les annuités pour les appartements qui n'auront pas été vendus au moment où l'administration commencera l'application des taxes de récupération, ce jusqu'à la fin de l'exercice au cours duquel la vente de l'appartement sera faite. Il est entendu, que les dispositions du règlement taxe qui ne sont pas en opposition avec la présente convention restent d'application, notamment la faculté pour l'acquéreur de se libérer de la taxe en un seul versement correspondant au capital à récupérer.

» 6) La Commune d'Anderlecht précise que le lot numéro 2858 est partie intégrante d'un ensemble destiné à la construction de mille sept

cent trente-huit logements situés entre l'avenue Docteur Zamenhof, l'avenue Victor Olivier, la rue François Ysewyn, le Canal de Charleroi et l'avenue Frans Van Kalken, en trois lots comportant :

» lot 2857 : six cent trois logements;

» lot 2858 : six cent vingt logements, outre un centre civique et commercial;

» lot 2859 : cinq cent dix logements.

» L'acquéreur du lot 2858 s'oblige à acquérir avant le trente avril mil neuf cent soixante-six, le lot 2859, sis à l'Est du lot 2858, entre l'avenue Victor Olivier, la rue François Ysewyn et le Canal de Charleroi, d'une superficie approximative de vingt mille mètres carrés et bien connu de l'acquéreur.

» Cette aliénation aura lieu aux mêmes clauses et prescriptions que celles applicables au lot 2858, sauf l'obligation de bâtir portée à huit ans, à compter du quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre, pour l'achèvement du gros œuvre de l'ensemble des trois lots. »

- B -

B) 1) Sur le terrain servant d'assiette au Pavillon 11, une route d'accès — constituant une servitude de passage — sera prévue au départ de l'avenue Docteur Zamenhof, pour accéder au terrain sur lequel est érigé le Pavillon 10, et à l'arrière de celui dépendant du Pavillon 11.

2) L'érection et le parachèvement du Pavillon 11 se feront en deux phases de telle sorte que les appartements, studios et autres locaux du rez-de-chaussée et de neuf ou dix étages pourront déjà être réceptionnés et occupés alors que les travaux seront encore en cours pour les étages supérieurs.

Pendant ces travaux deux ascenseurs seulement (au lieu des trois prévus aux plans) seront mis à la disposition des occupants de locaux ci-dessus visés.

Ces occupants ne pourront formuler aucune objection pour les troubles de jouissance en résultant et réclamer aucune indemnité à cet égard. Par le seul fait de la signature de la convention rédigée en vue de la passation de l'acte notarié, ils renoncent à toute action en dommages-intérêts quant à cette situation.

3) Il est encore fait observer qu'un égout collectif longera la façade principale du Pavillon 11.

## **II. - LOI DU VINGT-NEUF MARS MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX.**

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme est applicable au terrain dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires et vouloir s'y conformer.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht, le douze janvier mil neuf cent soixante-huit.

## **III. - OBSERVATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE.**

Les conditions générales de vente, ainsi que la description des matériaux, annexées au présent acte, sont en principe identiques à celles qui sont annexées aux conventions particulières de vente.

Si toutefois, par suite de modifications apportées aux conditions générales de vente ou à la description des matériaux, des différences de texte

devaient apparaître entre les conditions et descriptions annexées aux conventions particulières de vente et celles qui sont annexées au présent acte de base, ces dernières seraient seules d'application, sauf convention contraire entre la Société Anonyme ETRIMO et l'acheteur, reprise expressément dans l'acte authentique de vente.

#### **IV. - CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.**

Le présent pavillon sera desservi en chauffage et distribution d'eau chaude par une centrale de chauffe qui sera installée sur la toiture du Pavillon.

Cette centrale fera partie des choses communes du Pavillon et les copropriétaires du Pavillon devront assurer à frais communs, l'entretien, les réparations et éventuellement le renouvellement de ladite centrale.

Les tuyaux de distribution pourront être placés à l'intérieur du Pavillon aux endroits à déterminer par la Société ETRIMO, comparante.

La Société ETRIMO se réserve la faculté d'alimenter les chaufferies, soit à l'aide de mazout si l'autorisation est donnée par la Commune, soit à l'aide de gaz, ou encore de tout autre combustible.

Si l'alimentation se fait au moyen de mazout, un ou plusieurs réservoirs pourront être placés en sous-sol du terrain prédécrit.

Le gérant veillera au fonctionnement du chauffage et du service d'eau chaude.

Il est expressément spécifié que :

- a) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année;
- b) que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants du présent pavillon suivant les principes ci-après :

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, de même que ceux relatifs aux diverses conduites, sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

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

1. A concurrence de vingt pour cent entre les copropriétaires au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2. A concurrence du solde, soit quatre-vingts pour cent, savoir :

a) en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude : si des compteurs volumétriques sont installés, suivant les indications fournies par ces compteurs, sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

b) en ce qui concerne le chauffage : si des compteurs de chaleur sont installés, suivant les indications fournies par ces compteurs, sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

Durant la période de chauffage, les radiateurs des locaux privatifs et communs devront rester ouverts, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

Ces radiateurs ne pourront jamais être entièrement fermés pour n'importe quelle cause que ce soit durant la période de chauffage.

Les dix premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la Société Anonyme ETRIMO comparante ou par l'organisme à désigner par elle pour le compte des copropriétaires.

#### **PRECHAUFFAGE.**

Si, par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seul l'architecte sera juge, le Pavillon ou certains locaux de celui-ci devaient être chauffés à régime plein ou réduit pendant la construction et avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs ainsi que des parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la Société Anonyme ETRIMO qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera arrêtée par la dite société en fonction des données lui communiquées par l'architecte ou par son préposé, sur base des indications contenues dans le livre de bord du secteur.

#### **RESERVES.**

La Société ETRIMO se réserve expressément le droit, sans intervention des copropriétaires, de l'assemblée des copropriétaires, ni recours d'eux, de modifier l'emplacement et le nombre des centrales de chaufferie, et d'une façon plus générale de modifier le système de chaufferie et de distribution d'eau chaude, tels que prévus ci-dessus; et d'apporter en conséquence toutes modifications voulues à l'acte de base et ses annexes régissant le présent Pavillon.

#### **DIVERS.**

La Société ETRIMO pourra désigner une compagnie spécialisée pour l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et de toutes les installations connexes.

Elle pourra conclure à cet effet, tous contrats d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, ce après en avoir référé préalablement au Conseil de Gérance.

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par la Société ETRIMO elle-même, soit par le premier gérant pour une durée maximum de dix années.

#### **V. - PASSAGE DES CANALISATIONS, GAINES, CONDUITES DE CHEMINÉES, VOIRIES, PARKINGS.**

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont le Pavillon est constitué, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, intérieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel sera érigé le présent Pavillon, tant pour desservir ce Pavillon que les autres Pavillons qui font ou feront partie de l'ensemble urbanistique dénommé « Résidence L'Aurore ».

Dans le même ordre d'idées, la Société ETRIMO se réserve le droit d'aménager sur et sous tous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique et dans lequel est notamment incluse la parcelle de terrain prédécrite, à titre de servitude perpétuelle, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers :

1) des chemins, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules;



2) toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambre de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces chemins, routes, passages et canalisations pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre tous les Pavillons de l'ensemble urbanistique.

La Société ETRIMO se réserve également le droit d'utiliser tout le sous-sol des terrains à l'effet d'y construire des emplacements de parking qui seront privatifs et qu'elle se réserve de vendre ou de louer.

Ces emplacements pourraient ne pas avoir de quotités dans les terrains et formeraient dans ce cas, un tout avec les appartements auxquels ils seraient attachés et dont ils constitueraient l'accessoire.

La Société ETRIMO se réserve enfin, dans un but urbanistique et suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédécrit des emplacements de parking à ciel ouvert, même non prévus initialement.

Il appartiendra à ladite société ou à son mandataire d'en fixer les modalités de jouissance ainsi que la répartition des frais d'entretien et de réparation.

Il est toutefois dès à présent stipulé que tout propriétaire ou occupant d'un élément des pavillons à ériger dans le complexe urbanistique de la « Résidence L'Aurore », ainsi que ses ayants cause pourront toujours, à titre gratuit, faire usage des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain objet du présent acte.

Réciproquement, tout propriétaire ou occupant d'un élément du présent Pavillon ainsi que ses ayants cause auront toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés non seulement sur son terrain mais aussi sur les terrains afférents aux autres pavillons du complexe de « L'Aurore ».

#### **VI. - SERVITUDES.**

A. Il est constitué, à titre perpétuel, gratuit et réciproque, à charge du terrain objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et objets généralement quelconques à travers les emplacements de parking et les voies d'accès aménagés ou à aménager sur le dit terrain, au profit des autres pavillons érigés ou à ériger dans le complexe « L'Aurore ».

B. Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant le présent Pavillon ne serait pas consentie, il est stipulé que la Société ETRIMO se réserve à titre personnel :

1) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services et tout acquéreur d'un élément du présent Pavillon est censé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow en vertu des articles cinq cent cinquante-trois et suivants du code civil;

2) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, ledit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain;

3) le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique ou morale agréée par elle et ce, jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons dudit ensemble urbanistique dénommé « Résidence L'Aurore » et

de ses extensions éventuelles, de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction du présent Pavillon et des futurs pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses extensions, de même que pour les nécessités des services de la Société ETRIMO appelés à fonctionner sur le terrain desdits pavillons.

## **VII. - PARC.**

Le Pavillon, objet du présent acte, fait partie de l'ensemble urbanistique dénommé « Résidence L'Aurore », lequel comprend plusieurs pavillons.

La zone verte est destinée à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres pavillons qui font ou feront partie de l'ensemble.

Cette zone verte, qui sera aménagée par la Société ETRIMO, aura un caractère architectural.

Elle sera conçue et exécutée en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La zone verte sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique.

L'entretien de cette zone verte ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique, chacun des pavillons intervenant au prorata du nombre d'appartements qu'il comporte.

La Société ETRIMO sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

La remise à la copropriété de tout ou partie de la zone verte sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes intégrées dans les bâtiments.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement de la zone verte, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la Société ETRIMO.

Il est ici expressément précisé que la remise de la zone verte n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires.

## **DESTINATION.**

La zone verte a été faite pour donner de la joie aux habitants des pavillons qui l'entourent.

Elle est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des pavillons.

C'est parce qu'elle est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'elle doit être entretenue, soignée et aimée comme la représentation de ce symbole.

## **USAGE.**

La zone verte est à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités.

Elle est destinée au repos et aux jeux qui seront déterminés par la suite. Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

La zone verte, appelée dans son ensemble « Le Parc » et parfois zone « Jardin », est commune aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou fontaine, avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

#### **PLANTATIONS.**

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs; ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles comme dit ci-avant.

#### **ADMINISTRATION.**

La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents pavillons.

Ils forment le conseil de gestion du parc.

Ce comité sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux à la simple majorité.

Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant (dont question ci-après) le demande.

En cas de non-convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant (dont question ci-après) sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première et, à cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou au gérant, de le représenter; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandat.

Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, idem pour le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans les procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints.

Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc; un secrétaire pourra être désigné à cet effet.

Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion du parc et fixera ses émoluments. Toutefois, le premier gérant, en l'occurrence, la société anonyme « Gestions et Mandats », sera nommée pour une durée de dix ans par la société ETRIMO. Cette dernière fixera ses émoluments, lesquels seront indépendants de ceux du gérant des pavillons.

La Société ETRIMO pourra également modifier les attributions du gérant, telles qu'elles sont prévues au présent chapitre.

Il sera désigné par le gérant un gardien-jardinier qui aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels.

Ce gardien sera sous l'autorité du gérant qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le Comité et à charge des différents pavillons.

#### **POLICE.**

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

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le Conseil de gestion.

c) Un règlement du parc sera édité par le gérant du parc; ce règlement devra être observé par tous les occupants de l'ensemble urbanistique.

#### **ENTRETIEN.**

##### **1. Obligation aux frais d'entretien.**

Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc.

Une première partie du parc, qui entourera un ou plusieurs pavillons, sera d'abord exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres pavillons formant l'ensemble urbanistique. Dès l'exécution de cette partie du parc, la Société ETRIMO en fera la remise à la copropriété du ou des pavillons intéressés.

D'autres parties du parc, entourant d'autres pavillons, seront ensuite exécutées et remises à ces derniers, et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs pavillons entraîne les conséquences suivantes :

a) l'obligation pour le ou les pavillons intéressés de prendre en charge, à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise;

b) l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres pavillons;

c) enfin, l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour, et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise.

##### **2. Répartition des frais d'entretien.**

Dès que plusieurs pavillons sont tenus, en vertu de ce qui précède, de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ces frais se fait d'abord entre les pavillons au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Les quote-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque pavillon comme charges communes entre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le gérant du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et, avant la

désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations, etc.

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

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

Le gérant répartit les dépenses entre les pavillons, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs, et ce au prorata du nombre de millièmes.

Il est précisé que la Société ETRIMO se réserve le droit pour elle ou pour la Société Anonyme « Gestions et Mandats », après en avoir référé préalablement au Conseil de gérance, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix, un premier contrat relatif à l'entretien de tout ou partie du parc. Ce contrat serait conclu par la Société ETRIMO ou son mandataire pour compte des copropriétaires, à leurs frais et pour une durée maximum de dix ans. Cet organisme spécialisé remplacerait alors le gardien-jardinier.

Les dispositions qui précèdent concernant le parc sont réputées servitudes perpétuelles, gratuites et réciproques entre les pavillons composant l'ensemble urbanistique.

#### **VIII. - MITOYENNETES - RESERVES.**

La Société ETRIMO aura le droit de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la Société ETRIMO sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires. Elle pourra pour ce, accomplir tous les actes et formalités voulues.

Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter à la Société ETRIMO, leurs bons offices pour la protection de l'opération et lui permettre de toucher le prix de ces mitoyennetés, ils devront le faire gracieusement et à première demande. La Société ETRIMO pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés pour elle-même ou pour tous tiers de son choix sans rien devoir de ce chef aux copropriétaires de l'immeuble.

Le fait, pour la Société ETRIMO, de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la Société ETRIMO d'une responsabilité quelconque. Le tout dans la mesure où la présente clause est applicable aux constructions en question. Charge estimée pro-fisco : cent francs. Il est fait observer que les frais de cession de mitoyenneté ne pourront incomber aux copropriétaires.

#### **IX. - CAVES.**

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes du Pavillon et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte des bâtiments. Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On

ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du Pavillon et à titre de dépendance de cet appartement. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant du Pavillon. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux caves numérotées de 252 à 284 inclus, qui constituent des parties privatives distinctes des autres locaux.

Pour ces caves, il est permis :

- 1) la réunion de deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et ce sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte des bâtiments;
- 2) les aliénations ou échanges, mais ce uniquement entre propriétaires d'appartements et/ou de studios et/ou de magasins et café;
- 3) la location ne peut être faite qu'à un occupant du Pavillon.

#### **X. - ANTENNES.**

La Société ETRIMO pourra placer entre autres sur la toiture du Pavillon objet du présent acte, une antenne de télévision et/ou de radio qui pourrait, suivant libre décision de la dite société, desservir, outre le dit Pavillon, les autres pavillons de l'ensemble urbanistique ou certains d'entre eux.

Dans l'hypothèse où cette antenne est commune à plusieurs pavillons, la répartition entre ces derniers et leurs copropriétaires, des frais relatifs à la dite antenne, y compris les frais de renouvellement, serait équitablement et souverainement faite par la Société ETRIMO ou son mandataire.

Si l'antenne reste propre au Pavillon sur lequel elle est installée, elle sera entretenue et renouvelée à frais communs par les propriétaires du Pavillon.

Les propriétaires ou occupants d'un Pavillon qui utiliseront la télévision et/ou la radio devront obligatoirement se rattacher à la dite antenne, aucune autre installation privée du même genre n'étant autorisée.

#### **XI. - GERANCE.**

Le gérant dont question au règlement général de copropriété ci-annexé sera choisi pour la première fois et pour un terme de dix ans par la Société ETRIMO qui pourra désigner pour ce, une personne physique ou morale.

La Société ETRIMO choisit d'ores et déjà en qualité de gérant, la société anonyme « Gestions et Mandats », 49, rue Ducale à Bruxelles, laquelle disposera de la signature banque et compte chèques postaux conjointement avec un membre du Conseil de gérance.

La société « Gestions et Mandats » pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la copropriété pour exercer la fonction de gérant, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir. Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société « Gestions et Mandats » sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quoi que ce soit auprès de la copropriété.

Les fonctions de la société « Gestions et Mandats » prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé.

Les émoluments **par mois** sont fixés comme suit :

cent francs par logement ou magasin et café.

Les émoluments du gérant sont fixés sur base de l'index moyen des prix de détail du Royaume étant de cent et quatre virgule soixante-sept

(mois de janvier mil neuf cent soixante-huit), cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte.

Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question, et ce à raison de deux et demi pourcent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaux ci-dessus fixés, par tranches de deux et demi points d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de base.

Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant le présent pavillon ne serait pas consentie, il est stipulé que la convention de gestion telle qu'elle est reproduite dans ses différents aspects, dans le présent acte de base et qui lie la Société anonyme « Gestions et Mandats » aux copropriétaires ne peut faire l'objet d'aucune modification, quelle qu'elle soit, à n'importe quelle condition de majorité, sans l'accord de la Société anonyme « Gestions et Mandats » et de la société ETRIMO comparante.

Pour mieux encore préciser la stipulation ci-dessus, il est fait observer que, si cette convention se trouve insérée entre autres parmi les règles qui gouvernent les rapports des copropriétaires entre eux, elle ne fait pas partie du règlement de copropriété, la Société anonyme « Gestions et Mandats » n'étant pas copropriétaire.

Il s'agit d'une stipulation pour autrui introduite par la Société anonyme ETRIMO dans l'acte de vente.

Le lien de droit direct entre les copropriétaires et la Société anonyme « Gestions et Mandats » se forme par l'acceptation par cette dernière de la stipulation ci-dessus.

Est ici intervenue la Société anonyme « Gestions et Mandats », dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 299.422, société constituée par acte du Notaire Jacques Bauwens à Bruxelles, le huit février mil neuf cent soixante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux février suivant sous le numéro 3185 et dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte du même notaire le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept avril suivant, sous le numéro 7054 et aux termes d'un acte du même notaire du vingt juin mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du six juillet suivant, sous le numéro 1924-7.

Ici représentée par Monsieur Marcel, Ghislain VAN ECKHOUDT, Administrateur de Société, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, 9, square de la Quiétude, agissant comme Administrateur-Délégué de la société en vertu de l'article 16 des statuts, appelé à ces fonctions suite à la délibération d'une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires tenue en date du seize juin mil neuf cent soixante-six et publiée aux annexes du Moniteur Belge du neuf juillet suivant, sous le numéro 24.193, qui déclare accepter la stipulation faite en faveur de la Société anonyme « Gestions et Mandats » qu'il représente.

## **XII. - VOIRIE.**

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant le Pavillon, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement-taxé communal.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

### **XIII. - CABINE HAUTE TENSION.**

a) Le local cabine haute tension qui se trouve au sous-sol du Pavillon, est destiné à une cabine haute tension qui desservira éventuellement, outre le présent Pavillon, d'autres pavillons composant l'ensemble urbanistique ou certains d'entre eux. Cette destination, avec les conséquences qui en résultent pour les raccordements et autres besoins est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du présent Pavillon au profit des autres pavillons de l'ensemble urbanistique qui seront desservis par la cabine dont question.

b) La Société ETRIMO se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique le local situé en sous-sol du présent Pavillon pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle d'un franc, à la Commune d'Anderlecht ou à la compagnie distributrice désignée par elle pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la Société ETRIMO et la dite Commune.

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce, par le fait même de leur acquisition et la Société ETRIMO les représentera valablement lorsqu'interviendront la convention et la signature du bail emphytéotique.

### **XIV. - ACCES AUX EGOUTS.**

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts.

### **XV. - DE L'AMENAGEMENT ET DE LA DESTINATION DE CERTAINS LOCAUX.**

Jusqu'à l'achèvement complet du complexe urbanistique « Résidence L'Aurore » et de ses extensions éventuelles, la Société ETRIMO se réserve le droit, soit d'aménager un ou plusieurs locaux dans les sous-sols du terrain prédécrit, soit de réserver un ou plusieurs locaux actuellement intégrés dans les parties communes du présent Pavillon, à l'effet d'y établir les installations d'un groupe hydrophore ou de tout autre service commun.

De tels locaux ainsi que les installations y aménagées pourraient être appelés à desservir un ou plusieurs pavillons de l'ensemble urbanistique et même la totalité des pavillons de cet ensemble.

Cette destination, avec les conséquences qui en résulteraient pour les raccordements et autres besoins, serait imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du présent Pavillon au profit des pavillons de l'ensemble urbanistique desservis par les locaux et installations en question.

Les pavillons pour le service desquels seraient aménagés lesdits locaux et installations devront contribuer aux frais d'entretien, de réparations et éventuellement à ceux de renouvellement de ces mêmes locaux et installations.

La répartition de ces frais entre les pavillons intéressés et les copropriétaires de ces pavillons serait faite équitablement à la seule initiative de la Société ETRIMO ou de la société anonyme « Gestions et Mandats ».



#### **XVI. - TOITURE.**

La toiture, à l'exception du séchoir, n'est pas accessible sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparations des machineries des ascenseurs, des centrales de chaufferie, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation, de l'antenne éventuelle de télévision et caetera; ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

#### **XVII. - ASSURANCES.**

Le gérant contractera pour la première fois pour compte de la copropriété pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'il avisera, auprès d'une compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement général de copropriété ci-annexé.

Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances et en payer les primes.

#### **XVIII. - PUBLICITE.**

Ainsi que dit précédemment, la Société ETRIMO sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

Il est ici en outre précisé que ladite société se réserve également le droit de faire de la publicité sur la toiture des pavillons, à même cette toiture, à l'aide d'inscriptions, de panneaux ou de tous autres procédés, même horizontalement face au ciel.

#### **XIX. - CONCIERGE.**

##### **a) Nomination - Pouvoirs du gérant.**

Pendant une période de deux années à compter de la date de nomination du premier concierge, la Société Anonyme « Gestions et Mandats », aura seule autorité pour notamment diriger les concierges, leur donner des ordres, fixer leur rémunération, délimiter les tâches leur incombant, les surveiller, les révoquer, en désigner d'autres à leur place, et cela de façon autonome, sans devoir en référer au conseil de gérance ou à l'assemblée générale des copropriétaires, ni obtenir leur accord, étant entendu que les premiers concierges seront eux-mêmes désignés par les seuls soins et sur la seule initiative de la Société « Gestions et Mandats » (société anonyme) à l'époque qu'elle décidera et pour une période de deux ans.

##### **b) Service de location.**

Pendant la même période de deux ans à compter de la nomination des premiers concierges, la société anonyme « Gestions et Mandats » pourra dans les mêmes conditions qu'à l'article a, c'est-à-dire de façon autonome, donner aux concierges, toutes instructions généralement quelconques, relatives à tout ce qui se rapporte à la location ou au service de location des appartements et studios.

Dans l'hypothèse où les concierges auront apporté une contribution efficace à la location d'un appartement ou d'un studio, ladite Société pourra leur allouer des primes qui ne pourront, en tout état de cause, dépasser dix pour cent de la valeur du premier loyer mensuel de l'appartement ou du studio.

Toute infraction à cette règle pourra être considérée par la Société Anonyme « Gestions et Mandats » comme faute grave et entraîner le renvoi immédiat des concierges.

## **XX. - SERVICE DES EAUX.**

Il est stipulé pour autant que la compagnie distributrice l'exige, que :

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 propriétaires.

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

5) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

## **XXI. - CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DES ACTES DE BASE ANTERIEURS.**

Il est fait observer :

a) que dans les actes de base relatifs aux Pavillons 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12 et 13, il est dit ce qui suit sous le titre « ANTENNES » :

« La Société ETRIMO pourra placer entre autres sur la toiture, une antenne de télévision et/ou de radio commune à l'ensemble urbanistique.

» Cette antenne sera entretenue aux mêmes conditions que le parc.

» Elle pourra servir à tous les immeubles de la « Résidence L'Aurore ».

b) que dans l'acte de base relatif au Pavillon 7, il est dit notamment ce qui suit sous le titre « SERVITUDES » :

« Il est, en outre, stipulé que tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des futurs pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses extensions pourra toujours et à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts, qui seront éventuellement aménagés sur le terrain, objet du présent acte.

» Réciproquement, tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des présents pavillons aura toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain contigu afférents aux futurs pavillons de la « Résidence L'Aurore » et de ses extensions. »

c) que dans l'acte de base relatif au Pavillon 9, il est dit ce qui suit sous le titre « EXCLUSIVITE » :

« Au titre de servitude de « ne pas faire » réciproque entre tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ceux-ci pourront faire l'objet d'une exclusivité de certains modes d'exploitation commerciale.

» La société venderesse se réserve donc le droit d'accorder certaines exclusivités opposables à tous tant propriétaires ou locataires du Pavillon 4 que des pavillons encore à ériger par ETRIMO. »

d) que dans les actes de base relatifs aux Pavillons 7 et 10, il est dit ce qui suit sous le titre « EXCLUSIVITE » :

« A titre de servitude de « ne pas faire » réciproque entre tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ceux-ci pourront faire l'objet d'une exclusivité commerciale.

» La société venderesse se réserve donc le droit d'accorder certaines exclusivités opposables à tous, tant propriétaires ou locataires du Pavil-

lon 7 que des pavillons encore à ériger par ETRIMO; il est fait remarquer que, suivant acte reçu par le notaire Cornélis soussigné le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février suivant, volume 5391, numéro 17, la Société ETRIMO a accordé aux acquéreurs de l'appartement numéro cent quarante-neuf (149) sis au rez-de-chaussée de la « Résidence L'Aurore » Pavillon 9, une exclusivité pour salon de coiffure pour dames, opposable à tous, tant propriétaires que locataires, des rez-de-chaussée des dits Pavillons 9 et suivants ».

Les acquéreurs d'éléments privatifs du présent Pavillon 11 ainsi que leurs héritiers et ayants droit à tous titres, s'engagent par le fait même de leur acquisition, à respecter toutes les clauses ci-avant rappelées sous le présent article vingt-et-un.

Ils profiteront de tous les droits qui en résultent, de même qu'ils en supporteront toutes les obligations.

## **XXII. - DROIT DE DIVISION.**

La Société ETRIMO se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages, ainsi que le rez-de-chaussée et les sous-sols du Pavillon autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte.

Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dits plans sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes.

De plus, les côtes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

## **XXIII. - DISPOSITIONS RELATIVES A LA LIVRAISON ET A L'AGREATION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES.**

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au président du Conseil de Gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le président du Conseil de Gérance et par le vendeur à l'intervention du délégué du « Groupe Urbanisme ».

Si, au moment de la livraison des parties communes, certains travaux ou réfections restaient à faire, le délégué du « Groupe Urbanisme » aura

comme mission de les consigner dans un procès-verbal qui sera annexé au procès-verbal de livraison sous la dénomination « Annexe » au procès-verbal de livraison des parties communes.

Cette annexe énumérera les travaux et réfections restant à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués. A l'expiration du délai ci-dessus, le « Groupe Urbanisme » convoquera le président du Conseil de Gérance et le délégué de la Société Anonyme ETRIMO, vendeur, et procédera au recolement des parties communes, qu'il consignera dans un procès-verbal de recolement.

Si, pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux et réfections indiqués à l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes, le « Groupe Urbanisme » est conventionnellement et irrévocablement habilité à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation.

Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défaillants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou refus de signer de l'une des parties convoquées, le délégué du « Groupe Urbanisme » procédera seul au recolement des parties communes, en actant soit l'absence, soit le refus de signer et signifiera le procès-verbal de recolement aux parties par ministère d'huissier.

La signification du procès-verbal de recolement vaudra agréation définitive.

**XXIV.** - En ce qui concerne l'entretien des ascenseurs, il est précisé que la société ETRIMO se réserve le droit pour elle ou pour la société « Gestions et Mandats », sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires, mais après en avoir référé au Conseil de Gérance, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix un premier contrat relatif à l'entretien desdits ascenseurs. Ce contrat serait conclu pour compte des copropriétaires, à leurs frais et pour une durée maximum de dix années.

**XXV.** - En séance du huit mai mil neuf cent soixante-huit, le Collège des Bourgmestre et Echevins a marqué son accord de déroger aux conditions de vente des appartements quartier de « L'Aurore » sur la Rive Gauche et d'autoriser sous certaines conditions à vendre sans obligation d'occupation par les propriétaires.

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

**DONT ACTE.**

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, notaire.

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Anderlecht III, le 23 mai 1969, volume 6, folio 87, case 5, treize rôles, trois renvois.

Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) PITTOMVILS.

Suivent les plans.

## Première Annexe.

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

#### TABLE DES MATIERES.

##### CHAPITRE 1. - EXPOSE GENERAL.

- ARTICLE 1. - STATUT DE L'IMMEUBLE.
- ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
- ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

##### CHAPITRE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

###### SECTION I.

###### Copropriété indivise et propriété privative.

- ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
- ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.
- ARTICLE 6. - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.
- ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
- ARTICLE 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.
- ARTICLE 9. - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.
- ARTICLE 10. - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.
- ARTICLE 11. - VOLETS - PERSIENNES.
- ARTICLE 12. - TELEPHONE SANS FIL - RADIOVISION - TELEPHONE.

###### SECTION II.

###### Service et Administration de l'immeuble.

- ARTICLE 13. - CONCIERGE.
- ARTICLE 14. - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.
- ARTICLE 15. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- ARTICLE 16. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- ARTICLE 17. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.
- ARTICLE 18. - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.
- ARTICLE 19. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.
- ARTICLE 20. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.
- ARTICLE 21. - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.
- ARTICLE 22. - BUREAU.
- ARTICLE 23. - LISTE DE PRESENCE.
- ARTICLE 24. - MAJORITE.
- ARTICLE 25. - NOMBRE DES VOIX.
- ARTICLE 26. - QUORUM DE PRESENCE.
- ARTICLE 27. - COMPTES DE GESTION
- ARTICLE 28. - PROCES-VERBAUX.

###### SECTION III.

###### Répartition des charges et recettes communes.

###### A. Entretien et Réparations.

- ARTICLE 29. - CONTRIBUTION.
- ARTICLE 30. - FORFAIT. *Forfait d'entretien 10-15 30*
- ARTICLE 31. - CATEGORIES.
- ARTICLE 32. - REPARATIONS URGENTES.
- ARTICLE 33. - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

ARTICLE 34. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES  
MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN AGRE-  
MENT.

ARTICLE 35. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

**B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.**

ARTICLE 36. - IMPOTS. 4

ARTICLE 37. - REPARTITION DES CHARGES. +

ARTICLE 38. - AUGMENTATION DES CHARGES. +

**C. Recettes.**

ARTICLE 39. - RECETTES.

**SECTION IV.**

**Assurances - Reconstructions.**

ARTICLE 40. - ASSURANCES COMMUNES.

ARTICLE 41. - SURPRIMES.

ARTICLE 42. - EXEMPLAIRES.

ARTICLE 43. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE 44. - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE 45. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

**CHAPITRE 3. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

ARTICLE 47. - MAJORITE.

ARTICLE 48. - PROCES-VERBAUX.

**SECTION I.**

**Entretien.**

ARTICLE 49. - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

**SECTION II.**

**Aspect.**

ARTICLE 50. - ESTHETIQUE.

**SECTION III.**

**Ordre intérieur.**

ARTICLE 51. - BOIS - CHARBON.

ARTICLE 52. - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 53. - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE 54. - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE 55. - ANIMAUX.

**SECTION IV.**

**Moralité - Tranquillité.**

ARTICLE 56. - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE 57. - BAUX.

ARTICLE 58. - ECHANGES DE CAVES.

ARTICLE 59. - CHARGES COMMUNALES.

**SECTION V.**

**Ascenseur.**

ARTICLE 60. - USAGE.

**SECTION VI.**

**Destination des locaux.**

ARTICLE 61. - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE 62. - PUBLICITE.

ARTICLE 63. - DEPOTS INSALUBRES.

## SECTION VII.

**Concierge.**

- ARTICLE 64. - DESIGNATION ET CONGE.
- ARTICLE 65. - TRAVAUX DU CONCIERGE.
- ARTICLE 66. - LOGEMENT ET SALAIRE.

## SECTION VIII.

**Gérance.**

- ARTICLE 67. - CONSEIL DE GERANCE.
- ARTICLE 68. - NOMINATION DU GERANT.
- ARTICLE 69. - ATTRIBUTIONS DU GERANT.
- ARTICLE 70. - COMPTE DU GERANT. +
- ARTICLE 71. - PROVISIONS. +
- ARTICLE 71bis. - FONDS DE ROULEMENT. +

## SECTION IX.

**Charges communes.**

- ARTICLE 72. - DETERMINATION. +
- ARTICLE 73. - EAU - GAZ - ELECTRICITE.
- ARTICLE 74. - MODIFICATIONS.

## SECTION X.

**Parc commun.**

- ARTICLE 75. - DESTINATION.
- ARTICLE 76. - MODIFICATIONS.
- ARTICLE 77. - USAGE DU PARC.
- ARTICLE 78. - PLANTATIONS.
- ARTICLE 79. - GARDIEN-JARDINIER.
- ARTICLE 80. - POLICE.
- ARTICLE 81. - ENTRETIEN.
- ARTICLE 82. - GERANT.

## SECTION XI.

**Dispositions générales.**

- ARTICLE 83. - LITIGES.

## **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.**

### **CHAPITRE 1. - EXPOSE GENERAL.**

#### **ARTICLE 1. - STATUT DE L'IMMEUBLE.**

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

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

#### **ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

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

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

#### **ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.**

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

### **CHAPITRE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE.**

#### **SECTION I.**

#### **Copropriété indivise et propriété privative.**

#### **ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

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

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements », « studios », « locaux commerciaux » et « caves ».

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

- 1) aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive;
- 2) aux quotités indivises afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

#### **ARTICLE 5. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.**

Comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, les parties communes sont divisées en mille/millièmes, en ce compris le terrain.



#### ARTICLE 6. - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

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

Il sera permis de réunir en un seul appartement, deux appartements contigus du même niveau, pour autant que :

a) l'acquisition de ces appartements s'effectue à un stade d'avancement des travaux permettant de prendre à temps les dispositions techniques nécessaires, ce dont l'architecte sera seul juge;

b) les endroits de communications entre ces deux appartements auront été préalablement approuvés par les services techniques chargés de l'exécution de ces travaux.

Dans ce cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin, et ce, aux mêmes conditions que reprises ci-dessus.

Dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte, sur les indications de l'architecte, le total des quotités attachées aux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements du type normal.

Les murs séparatifs et les hourdis des appartements, studios et locaux commerciaux constituant l'ossature du pavillon, il ne pourra **en aucun cas** être créé de nouvelles ouvertures de communication après l'exécution de ces murs et hourdis.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

#### ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (pilliers, poutres, hourdis et caetera), les gros murs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les séparations des terrasses, les conduites et canalisations de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf, toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la conciergerie, dégagements, locaux, compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, halls d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machinerie, les paliers des étages, avec réduits, les gaines et caetera.

Le toit-terrasses avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude, les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale pris aux trois quarts des voix des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et autres locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les millièmes leur attribués.

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

#### ARTICLE 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

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

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

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

Toute modification à la construction des parties privatives devra, toutefois, préalablement être soumise à l'approbation du conseil de gérance.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement, de studio ou de locaux commerciaux de les diviser en plusieurs appartements, studios ou locaux commerciaux.

#### ARTICLE 9. - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

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

#### ARTICLE 10. - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

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

Il en sera ainsi, notamment, des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

#### ARTICLE 11. - VOLETS - PERSIENNES.

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

#### ARTICLE 12. - TELEPHONE SANS FIL - RADIOVISION - TELEPHONE.

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

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

### SECTION II.

#### Service et Administration de l'immeuble.

#### ARTICLE 13. - CONCIERGE.

Il est établi une conciergerie pour le Pavillon.

#### ARTICLE 14. - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

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

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

Il est rappelé ici ce qui est dit à l'acte de base pour la désignation du premier gérant.

#### ARTICLE 15. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, et ce dans le respect des missions conférées à la S.A. « Gestions et Mandats ».

#### ARTICLE 16. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

#### ARTICLE 17. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble un quart des quotités.

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

#### ARTICLE 18. - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES.

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

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

Cette deuxième assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

#### ARTICLE 19. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

#### ARTICLE 20. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités existantes, exception faite pour le gérant.

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

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

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

#### ARTICLE 21. - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

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

La présidence de la première assemblée appartient au délégué de la société ETRIMO jusqu'au moment de l'élection du président effectif.

#### ARTICLE 22. - BUREAU.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée, mais qui sera autre que le gérant. Les membres du bureau doivent nécessairement être des copropriétaires, habitant l'immeuble,

#### ARTICLE 23. - LISTE DE PRESENCE.

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

#### ARTICLE 24. - MAJORITES.

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

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

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

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

**ARTICLE 25. - NOMBRE DE VOIX.**

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

**ARTICLE 26. - QUORUM DE PRESENCE.**

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant 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 délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

**ARTICLE 27. - COMPTES DE GESTION.**

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

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

**ARTICLE 28. - PROCES-VERBAUX.**

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

Ce secrétaire pourra être choisi hors de l'assemblée, mais il sera autre que le gérant.

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

**SECTION III.****Répartition des charges et recettes communes.****A. Entretien et Réparations.****ARTICLE 29. - CONTRIBUTIONS.**

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

**ARTICLE 30. - FORFAIT.**

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

**ARTICLE 31. - CATEGORIES.**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, savoir :

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

**ARTICLE 32. - REPARATIONS URGENTES.**

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

**ARTICLE 33. - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.**

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera

jugé au point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

**ARTICLE 34. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN AGREMENT.**

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart de millièrne.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant au moins quatre cinquièmes des quotités; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq millièmes des quotités s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

**ARTICLE 35. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.**

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

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

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

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

**B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.**

**ARTICLE 36. - IMPOTS.**

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

**ARTICLE 37. - REPARTITION DES CHARGES.**

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

**ARTICLE 38. - AUGMENTATION DES CHARGES.**

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

**C. Recettes.**

**ARTICLE 39. - RECETTES.**

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

**SECTION IV.**

**Assurances - Reconstructions.**

**ARTICLE 40. - ASSURANCES COMMUNES.**

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le

gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, les dégâts des eaux et caetera.

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

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

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

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

#### ARTICLE 41. - SURPRIME.

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

#### ARTICLE 42. - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

#### ARTICLE 43. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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

#### ARTICLE 44. - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### A. Si le sinistre est partiel.

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

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

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

##### B. Si le sinistre est total.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.



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

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

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

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

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

#### ARTICLE 45. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

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

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

#### ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

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

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

Les primes seront payées par le gérant; elles seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciales ou complémentaires.

Toutes les premières polices d'assurances seront contractées par la Société ETRIMO pour une durée de dix ans, tant les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois et caetera.

### CHAPITRE 3. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE 47. - MAJORITE.

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

#### ARTICLE 48. - PROCES-VERBAUX.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

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

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

#### SECTION I.

##### Entretien.

#### ARTICLE 49. - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

Les propriétaires devront faire ramoner par un ramoneur juré les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Ils doivent en justifier au gérant.

#### SECTION II.

##### Aspect.

#### ARTICLE 50. - ESTHETIQUE.

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

#### SECTION III.

##### Ordre intérieur.

#### ARTICLE 51. - BOIS - CHARBON.

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

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

#### ARTICLE 52. - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

#### ARTICLE 53. - TRAVAUX DE MENAGE.

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

**ARTICLE 54. - INSTALLATION DU GAZ.**

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

**ARTICLE 55. - ANIMAUX.**

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux domestiques d'agrément.

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

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

**SECTION IV.****Moralité - Tranquillité.****ARTICLE 56. - OCCUPATION EN GENERAL.**

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphone sans fil, radiovision et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

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

**ARTICLE 57. - BAUX.**

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

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

**ARTICLE 58. - ECHANGE DE CAVES.**

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements comme dit à l'acte de base ci-avant et suivant les modalités y déterminées.

**ARTICLE 59. - CHARGES COMMUNALES.**

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

**SECTION V.****Ascenseurs.****ARTICLE 60. - USAGE.**

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

## SECTION VI.

### Destination des locaux.

#### ARTICLE 61. - DESTINATION DES APPARTEMENTS ET STUDIOS.

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

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

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

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

L'exploitation d'un commerce pourra être autorisée par le vendeur dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base soient respectées.

Si cependant l'exploitation de ces commerces contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, la dite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

#### ARTICLE 62. - PUBLICITE.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée. Les affiches « à louer » doivent être placées à l'endroit prévu à cet effet par le gérant.

Il est strictement interdit d'apposer des inscriptions ou publicité dans la zone de recul ou dans la zone du parc.

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

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

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Enfin, il est également permis aux possesseurs de locaux à usage commercial, de faire appel à la publicité, même lumineuse, mais à l'intérieur des locaux uniquement. Il en est ainsi pour les magasins et le café. Ce dernier toutefois pourra installer des publicités, même lumineuses, à

l'extérieur de ses locaux ainsi que sur le toit de l'immeuble moyennant accord et indemnité à la société venderesse.

#### ARTICLE 63. - DEPOTS INSALUBRES.

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

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

### SECTION VII.

#### Concierge.

#### ARTICLE 64. - DESIGNATION ET CONGE.

Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération, sauf ce qui est dit à l'acte de base proprement dit au sujet de la désignation du premier concierge.

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

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

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

Le premier concierge sera, toutefois, désigné par la société anonyme ETRIMO pour une durée de deux ans.

#### ARTICLE 65. - TRAVAUX DU CONCIERGE.

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

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs et les éléments se trouvant dans la zone de recul;
- 2) évacuer les ordures ménagères;
- 3) recevoir les paquets et commissions;
- 4) fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée;
- 5-6) laisser et faire visiter les appartements, studios et locaux commerciaux à vendre ou à louer;
- 7) faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur;
- 8) surveiller les entrées et les sorties;
- 9) et, en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble.

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

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

#### ARTICLE 66. - LOGEMENT ET SALAIRE.

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

## SECTION VIII.

## Gérance.

## ARTICLE 67. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

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

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

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

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

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

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

Un secrétaire sera désigné.

## ARTICLE 68. - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu au chapitre IV de l'acte de base sous la rubrique « Gérance » pour la désignation du premier gérant.

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

## ARTICLE 69. - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

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

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

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

A cet effet, il disposera de la signature du compte en banque et des chèques postaux conjointement avec l'un des membres du Conseil de Gérance et ce aussi bien pour les comptes ordinaires que pour les comptes de réserve.

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

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

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

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

#### ARTICLE 70. - COMPTES DU GERANT.

En ce qui concerne les comptes du gérant, il est ici référé à ce qui est dit à l'article 27 ci-avant.

#### ARTICLE 71. - PROVISIONS.

Une provision trimestrielle forfaitaire sera versée au compte de la copropriété par les copropriétaires pour permettre au gérant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision forfaitaire sera fixé par le gérant après en avoir référé à l'assemblée générale statutaire et établi pour un exercice de douze mois réparti sur quatre trimestres.

Les demandes de provisions forfaitaires se feront à terme échu et seront envoyées aux copropriétaires au plus tard quinze jours après la fin du trimestre écoulé.

Un compte de réajustement sera établi à l'expiration de l'exercice écoulé, sur la base des comptes et consommations réelles de chaque copropriétaire et des quatre provisions forfaitaires.

L'assemblée peut aussi décider la création d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages, et en fixer le montant qui sera réclamé au prorata des millièmes de chaque propriétaire en même temps que leur provision trimestrielle forfaitaire.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant au nom du Conseil de Gérance, après avoir pris l'avis conforme de celui-ci.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut, et ce au nom du Conseil de Gérance.

Les sommes dues par le défaillant donneront lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable à une pénalité de cent francs par jour de retard, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Tous frais généralement quelconques nécessaires au recouvrement des sommes dues sont à charge du débiteur.

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

Si le studio du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher et ce au nom du Conseil de Gérance, directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au Gérant.

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

#### ARTICLE 71bis. - FONDS DE ROULEMENT.

Un fonds de roulement dont le montant aura été fixé par le gérant sera réclamé aux copropriétaires après l'assemblée générale statutaire, lequel fonds servira au paiement des charges communes courantes.

Il sera complété ou renouvelé par la demande de provision trimestrielle forfaitaire.

Le fonds de roulement reste acquis à la copropriété et ne pourra faire l'objet de remboursement ni partiel ni total sauf en cas de vente ou d'aliénation d'un bien à la condition toutefois que l'ancien propriétaire se soit acquitté de toutes ses obligations vis-à-vis de la copropriété et que le

nouveau propriétaire s'engage à reconstituer le fonds de roulement au prorata de sa quote-part dans l'indivision du Pavillon.

#### SECTION IX.

##### **Charges communes.**

#### ARTICLE 72. - DETERMINATION.

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées de besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, la rémunération du gérant, du concierge, du secrétaire, le loyer du bureau de la gérance, les fournitures et frais de bureau de la gérance, la correspondance et caetera, les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, sans que cette énumération soit limitative.

#### ARTICLE 73. - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

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

#### ARTICLE 74. - MODIFICATIONS.

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

#### SECTION X.

##### **Parc commun.**

#### ARTICLE 75. - DESTINATION.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet de la destination du parc dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 76. - MODIFICATIONS.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte des jardins.

Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer, et ceci par lettre recommandée à la remise du parc. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi sans l'autorisation de l'architecte.

#### ARTICLE 77. - USAGE DU PARC.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet de l'usage du parc dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 78. - PLANTATIONS.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet des plantations dans l'acte de base ci-avant.

#### ARTICLE 79. - GARDIEN-JARDINIER.

Un gardien-jardinier sera désigné pour l'entretien et la bonne conservation des plantations (voir acte de base).



Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble, au fur et à mesure de leur occupation.

#### ARTICLE 80. - POLICE.

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

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées des sanctions qui seront fixées par le comité de gestion du parc.

c) Règlement du parc.

Un règlement du parc sera rédigé par le comité de gestion.

Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

#### ARTICLE 81. - ENTRETIEN.

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 82. - GERANT.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet du gérant dans l'acte de base dont question ci-avant.

### SECTION XI.

#### Dispositions générales.

#### ARTICLE 83. - LITIGES.

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

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause; à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Anderlecht III, le 23 mai 1969, volume 1, folio 49, case 20, onze rôles, trois renvois.

Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) PITOMVILS.

## Deuxième annexe.

### I. - DESCRIPTION DES MATERIAUX employés pour le gros-œuvre des parties privatives et communes.

#### 1. - TERRASSEMENTS.

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

Les terres en excédent seront évacuées.

#### 2. - FONDATIONS.

Le mode de fondation est fonction de la nature du terrain.

#### 3. - SUPERSTRUCTURE.

a) **Ossature** : l'ossature est exécutée en béton armé.

b) **Maçonnerie** : sous-sol et toiture : blocs de béton mixte ou briques Boerkens ou similaire.

c) **Voiles de béton** : en élévation : voiles en béton armé lisse pour les murs extérieurs du bâtiment ainsi que pour les séparations entre appartements. Les murs de la cage des ascenseurs et des cages d'escaliers sont également en béton lisse armé.

d) **Eléments préfabriqués** : les conduits de fumée et de ventilation sont exécutés en éléments de béton préfabriqués.

e) **Murs de séparation** : les cloisons de séparation dans les appartements sont exécutés en éléments de plâtre préfabriqués à surface lisse, ou similaire.

#### 4. - ETUDES.

Les études nécessaires pour les points 2 et 3a sont confiées à des bureaux d'Ingénieurs-Conseils spécialisés qui surveillent l'exécution des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en la matière de l'Institut Belge de Normalisation.

#### 5. - FAÇADES.

a) **Revêtement** : pierre reconstituée ou plaque revêtue de quartz utilisé en façade latérale, sur les retours des façades principales suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

b) **Pierre bleue** : seuls les seuils spécifiés au plan sont exécutés en pierre bleue.

c) Grès, schiste ardoisier, etc. : le parement intérieur des murs extérieurs du rez-de-chaussée peut être revêtu de grès, de schiste ardoisier ou de tout autre matériau similaire. Le choix est laissé à l'appréciation de l'architecte.

#### 6. - ETANCHEITE.

a) **Toitures** : l'étanchéité de la toiture-terrasse en béton armé est constituée par un revêtement asphaltique couvrant un béton léger de pente, étendu sur un matériau isolant ou tout autre type d'étanchéité donnant les mêmes garanties, et ce suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

Garantie de 10 ans sur les travaux d'étanchéité.

b) **Terrasses** : toutes les terrasses sont pourvues d'un carrelage ou revêtement monolithe, posé sur un revêtement étanche.

c) **Murs et voiles en contact avec les terres** : un cimentage au mortier de sable du Rhin plus adjuvant hydrofuge et une double couche de bitume à chaud assurent l'étanchéité des murs et des voiles en contact avec les terres.

## **7. - EGOUTS.**

Les égouts sont prévus : tuyaux de grès vernissé, béton vibré ou asbeste ciment asphalté. Les diamètres des égouts sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau des égouts est complété par des chambres de compensation des mousses ou tout autre système évitant les remontées des mousses, et ce suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

## **8. - PLOMBERIE.**

La plomberie comprend : les conduites d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation, conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Elles sont en acier galvanisé, en cuivre, en plomb, en fonte sanitaire ou en P.V.C. suivant leur destination et décision de l'architecte, auteur du projet.

## **9. - ELECTRICITE.**

Le courant électrique distribué est de 220 volts alternatif, sauf indication contraire.

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société distributrice, des règlements communaux et de l'Arrêté royal en la matière.

## **10. - CHAUFFAGE.**

Le bâtiment est desservi par une centrale de chauffe située sur le toit.

L'installation est conforme aux normes de la Chambre Syndicale de Chauffage et comprend la distribution d'eau chaude.

Chaque radiateur sera muni d'un appareil de mesure permettant d'effectuer le décompte des consommations.

## **11. - MENUISERIES EXTERIEURES.**

Tous les châssis extérieurs seront en bois exotique ou similaire, bon choix, à peindre.

## **12. - ENDUITS.**

Un cimentage de mortier au sable du Rhin lissé est prévu en sous-sol dans les locaux vide-poubelles.

## **13. - VITRERIE.**

Les vitres sont d'épaisseur proportionnée aux dimensions des châssis.

Des vitrages doubles, isolants thermiques, et acoustiques, avec matelas d'air déshydraté, sont prévus aux portes et fenêtres des studios et des livings du type I.

Au rez-de-chaussée, l'entrée principale du bâtiment est fermée par un ensemble en glace trempée claire.

L'aménagement et la décoration des halls d'entrée seront effectués suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

# **DESCRIPTION DES MATERIAUX employés pour le parachèvement des parties privatives et communes.**

## **14. - ASCENSEURS.**

Le nombre, les arrêts et les charges des ascenseurs sont proportionnés au nombre d'étages du bâtiment qu'ils desservent.

Les ascenseurs répondent aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

Les appels seront sélectifs à la descente, aux boutons d'appels des portes palières.

Les cabines sont du type sans porte; les portes métalliques palières sont à fermeture semi-automatique.

Appel prioritaire pour le corps des pompiers.

### 15. - ESCALIER ET FERRONNERIE.

L'escalier intérieur qui dessert le bâtiment du sous-sol à la toiture, est constitué de marches préfabriquées en béton lisse.

Les garde-corps des terrasses, les mains courantes des escaliers, les grilles de ventilation et d'égouts sont métalliques.

### 16. - COMPTEURS.

Les frais de placement des compteurs d'électricité et d'eau, avec les obligations imposées par les compagnies distributrices sont à charge des acquéreurs. Les compteurs de passage d'eau chaude et d'eau froide sont facturés aux acquéreurs par le plombier chargé de l'installation par le maître de l'ouvrage.

### 17. - APPAREILS SANITAIRES.

La salle de bains est équipée d'une baignoire en tôle émaillée et munie d'un mélangeur bain-douche, d'un porte-savon, d'un lavabo en porcelaine vitrifiée, miroir, étagère et d'un porte-essuie, d'un bidet en porcelaine vitrifiée.

La toilette comprend un W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée, un porte-rouleau. Les appareils de la salle de bains seront de teinte blanche (sauf le porte-savon qui aura la même teinte que les faïences).

### 18. - EQUIPEMENT DES CUISINES.

**Pour les studios :** un bloc cuisine avec entre autres : frigo, taque électrique, hotte aspirante, évier avec mélangeur.

**Pour les types I :** idem, moins hotte aspirante.

### 19. - CHAUFFAGE.

Les locaux d'habitation, à l'exception des halls, dégagements et W.C., sont munis de radiateurs.

Les températures minima, garanties par  $-10^{\circ}$  C extérieur, sont de  $22^{\circ}$  C pour le living,  $24^{\circ}$  C pour la salle de bains et  $18^{\circ}$  C pour les chambres et cuisine.

L'équipement de la centrale thermique étant automatique par sonde extérieure et thermostat, le chauffage peut être utilisé toute l'année par temps frais.

Les salles de bains, les blocs et les cuisines sont raccordées à la distribution d'eau chaude.

Chaque radiateur sera muni d'un appareil de mesure permettant d'effectuer le décompte des consommations.

### 20. - ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré et blindé sauf dans les sous-sols, et locaux communs où elle peut être du type apparent.

1. - Elle comprend par appartement : un raccordement avec compteur et coffret divisionnaire partageant l'installation en un nombre de circuits suffisant. La fourniture et le raccordement de ce compteur sont à charge du propriétaire.

En outre, chaque appartement dispose :

a) d'un ouvre-porte automatique avec parlophone, permettant de communiquer avec le hall d'entrée et avec la conciergerie;

b) d'un tube vide permettant le raccordement au réseau téléphonique de la R.T.T.;

c) d'une prise pour T.V. Radio AM/FM, une antenne collective étant prévue.

2. - Les parties communes, telles que hall, cave, escalier, séchoir, sont raccordées à un compteur indépendant. Des minuteriers dans la cage d'escalier, les halls et dégagements communs.

3. - Les ascenseurs disposent de leur propre compteur.

## **21. - PREVENTION ANTI-INCENDIE.**

La prévention anti-incendie du bâtiment répond aux exigences des autorités communales compétentes en la matière.

## **22. - MENUISERIES INTERIEURES.**

Portes d'entrée d'appartement, face extérieure à peindre et à moulures appliquées (suivant la décision de l'architecte, auteur de l'ouvrage), la face intérieure et les chambranles à peindre (si les chambranles sont en bois ou métalliques — s'ils sont en P.V.C., ils ne sont pas à peindre). L'architecte, auteur du projet, décidera du choix des chambranles : bois, métallique ou P.V.C.

Les autres portes sont du type standard à peindre.

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

Les portes d'entrée des appartements auront une serrure de sûreté à cylindre et 3 clés plates.

Les portes des caves sont pleines.

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

Un panneau est prévu pour la fixation des rideaux, tentures, galeries.

## **23. - MARBRERIE, PAVEMENT, REVETEMENT ET ENDUIT.**

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, uniquement pour la façade latérale, les longueurs de plus de 1 m 50 sont de deux pièces.

Le hall d'entrée est pavé en dalles de marbre naturel ou reconstitué, les halls communs au rez-de-chaussée et aux étages sont pavés en dalles de granito.

Pour les locaux d'habitation, les planchers sont constitués des matériaux suivants :

a) **Partie résistante** : béton armé.

b) **Partie isolante** :

1) sur le béton armé, une couche de matériau spécial à pouvoir isolant acoustique;

2) sur la couche isolante, une chape lisse et résistante d'environ 40 mm d'épaisseur en laitier de ciment.

c) **Revêtement : Studios** : tapis plain.

**Living et chambres** : tapis plain.

Pavement pour la cuisine, la salle de bains et le W.C. et le hall d'entrée, studio et type I.

d) **Revêtement des parois** : des revêtements en carreaux de faïence 15/15, choix de 5 tons pastels désignés, avec bords arrondis, sont prévus de la façon suivante :

— **Salle de bains** : sur le pourtour de la baignoire sur 3 carreaux de hauteur, muret de baignoire avec cadre de visite.

— **Cuisine** : type I sur mur mitoyen sur 1 m 20 de hauteur.

e) Des plinthes en majolique sont prévues dans la cuisine sur les murs non revêtus de faïences, dans le W.C. et dans la salle de bains.

f) **Pour les autres locaux** : plinthes en S.R.N. à peindre ou P.V.C., suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

## **24. - PEINTURE ET TAPISSAGE.**

La face intérieure des portes de cuisines et salles de bains reçoit une couche finale d'émail synthétique satinée.

La face extérieure des portes des cuisines et salles de bains, ainsi que les autres portes, les chambranles, seront peints (sauf pour les chambranles si ceux-ci sont en P.V.C.).

Les châssis seront peints.

Les plafonds de toutes les pièces seront peints à la couleur au latex.

Les murs des livings, halls, dégagements et chambres à coucher seront tapissés au moyen d'un papier de fond de bonne qualité.

Les murs des salles de bains, W.C. et cuisines non revêtus de faïences seront peints à la couleur au latex.

Tous les éléments extérieurs en béton lisse, à l'exception de la toiture, seront peints.

Les murs et cloisons intérieures de tous les locaux en sous-sol et en toiture seront badigeonnés à la chaux, latex ou similaire, suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

Les garde-corps des terrasses, les rampes d'escalier, les tuyauteries visibles, seront protégés de la corrosion par l'application d'une peinture spéciale.

Les portes des caves seront peintes.

### **Parachèvement des parties communes.**

#### **HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.**

- Porte de rue en glace trempée dans cadre métallique.
- **Electricité et décoration** : suivant plan de détail.
- **Pavement** : en dalles de marbre naturel ou reconstitué, paillason encastré.

#### **PALIER D'ETAGES.**

- **Electricité** : centres ou appliques.
- **Peinture** : portes d'entrée d'appartements, d'ascenseurs et d'escaliers, seront peintes.
- **Revêtement de sol** : voir article 23.

#### **DEGAGEMENT DES SOUS-SOLS.**

- **Electricité** : centres ou appliques sur minuterie.
- Murs, cloisons et plafonds badigeonnés.

#### **CONCIERGERIE.**

##### **A. - Loge.**

— **Electricité** : 1 centre, 1 applique, 3 prises de courant, 1 prise de courant pour cuisinière électrique, 1 tube vide pour raccordement éventuel téléphone R.T.T., 1 prise antenne et terre T.V. et radio AM/FM, 1 coffret divisionnaire, parlophone et ouvre-porte.

- **Revêtement de sol** : voir article 23.
- **Equipement** : cuisine : idem studios.

##### **B. - Chambres.**

- **Electricité** : 1 centre, 2 prises de courant.
- **Revêtement de sol** : voir article 23.
- **Salle de bains** : voir article 17.
- **W.C.** : voir article 17.

#### **LOCAUX COMPTEURS.**

- **Electricité** : d'après indication plan de détails.
- **Peinture** : voir article 24.
- **Revêtement de sol** : dalles de ciment 30/30/3.

## **Parachèvement des pièces privatives.**

### **JARDIN.**

L'immeuble fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le parc est commun aux immeubles.

Il sera exécuté au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments, suivant les possibilités que nous réserve l'avancement des travaux.

Les frais d'entretien et de garde seront répartis par quotités.

**Manutention des meubles :** à faire exclusivement par l'extérieur. L'emploi de la cage d'escalier et des ascenseurs est strictement réservé au passage des personnes.

Des arceaux de déménagement sans poulie sont prévus en toiture.

### **HALL.**

— Porte d'entrée de l'appartement, face extérieure à peindre (art. 24).  
— **Electricité :** 1 centre, tube vide pour téléphone, R.T.T., parlophone et ouvre-porte (article 20).

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

### **LIVING.**

— **Electricité :** 2 appliques, 1 centre, 4 prises de courant, une prise pour T.V. Radio AM/FM.

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

### **CUISINE.**

— **Equipement :** type I (voir article 18).

— **Electricité :** 1 applique, 1 prise de frigo, 1 prise pour taque électrique, 1 prise pour ventilateur, 1 prise de courant.

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

— **Faïence :** voir article 23.

### **SALLE DE BAINS.**

— **Electricité :** 1 applique, 1 prise de courant bipolaire (article 20).

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

— **Equipement :** appareils sanitaires d'après description à l'article 17.

— **Faïences :** voir article 23.

### **CHAMBRE (type I).**

— **Electricité :** 1 centre, 2 prises de courant.

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

— **W.C.** (sauf pour les W.C. intégrés aux s.d.b.) :

— **Electricité :** 1 applique.

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

— **Equipement :** voir article 17.

### **HALL DE NUIT (type I).**

— **Electricité :** 1 centre.

— **Peinture :** voir article 24.

— **Revêtement de sol :** voir article 23.

## II. - DESCRIPTION DES MATERIAUX employés pour le gros-œuvre et le parachèvement du rez-de-chaussée et du premier niveau.

### 1. - TERRASSEMENT.

Les terrassements font partie des terrassements de l'ensemble immeuble-tour. Ils comprennent tous les travaux de déblai et remblai-en butte et en profondeur, ainsi que ceux du radier général. Les terres en excédant seront évacuées.

### 2. - FONDATIONS.

Le mode de fondations qui font partie de l'ensemble immeuble-tour est fonction de la nature du terrain.

### 3. - SUPERSTRUCTURE.

La superstructure fait partie de l'ensemble immeuble-tour et, en fonction de celui-ci est immuable.

a) **Ossature** : l'ossature est exécutée en béton armé.

b) **Maçonnerie - sous-sol** : blocs de béton mixte ou briques ou similaire.

**Toiture** : est celle de l'immeuble-tour.

c) **Maçonnerie en élévation** : les murs extérieurs, les murs mitoyens avec magasins, appartements, etc., les murs périphériques des cages d'escaliers et d'ascenseurs seront en béton banché.

Tous les murs prévus par l'architecte, auteur du projet, en béton banché devront occuper exactement la place que celui-ci leur a fixée. Ils ne pourront être ni déplacés, ni modifiés, aucune ouverture ne pourra y être pratiquée sans l'autorisation de l'architecte, auteur du projet, ces murs reprenant les charges des studios et appartements des étages supérieurs. Idem, en ce qui concerne les poutres, colonnes et escalier en béton armé.

Les conduites de fumées et de ventilation, ainsi que les gaines de passage des tuyauteries de chute, décharge, colonnes d'adduction d'eau chaude et d'eau froide seront réalisées en éléments de béton préfabriqués. Leurs emplacements et dimensions sont fixés par l'architecte, auteur du projet. Aucun déplacement, ni modification ne seront tolérés.

Les cloisons des sanitaires seront exécutées en blocs de béton mixte, briques Boerkens ou similaire.

**Murs de séparation** : les cloisons de séparation, dans la conciergerie, les magasins, les appartements sont exécutés en éléments de plâtre préfabriqués à surface lisse ou autres cloisons, suivant décision de l'architecte dirigeant.

### 4. - ETUDES.

Les études nécessaires pour les points 2, 3a seront confiées à des bureaux d'ingénieurs-conseils spécialisés, qui surveilleront l'exécution des travaux qui en découlent.

Ces études répondant aux prescriptions en la matière de l'Institut Belge de Normalisation.

### 5. - FAÇADES.

a) Les parements des façades seront réalisés en revêtement de plaques de pierre reconstituées ou plaques revêtues de quartzite.

b) Néanmoins et partiellement, certains parements peuvent être exécutés en d'autres matériaux suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

c) **Pierre bleue** : seuls les seuils spécifiés aux plans seront exécutés en pierre bleue.



## **6. - A. TOITURE.**

La toiture de l'immeuble-tour sera recouverte d'une couverture asphaltique.

Le local chaufferie desservant les appartements de l'immeuble ainsi que le rez-de-chaussée et le premier niveau sera situé sur la toiture de l'immeuble-tour. Le sol de ces locaux sera revêtu par des dalles de ciment 30/30 avec interposition de l'isolation nécessaire.

Les eaux pluviales seront canalisées dans un cheneau formant corniche en B.A. et revêtu de l'étanchéité nécessaire. Les eaux seront réceptionnées par des tuyaux de descente en P.V.C. y compris raccords, accessoires et toutes sujétions.

### **B. TERRASSES.**

Les terrasses, à l'exception de celle du rez-de-chaussée, seront hydrophugées dans la masse à l'aide de produits adjuvants et plastifiants.

Le sol des terrasses extérieures, à l'exception de celle du rez-de-chaussée, sera constitué par un revêtement monolithique ou en éléments de céramique, suivant décision de l'architecte, auteur du projet.

Les rives des terrasses seront terminées par une pièce spéciale posée à fond de coffrage y compris toutes sujétions de fixations du garde-corps.

## **7. - EGOUTS.**

Les égouts prévus en sous-sol au plan sont ceux de l'immeuble-tour dans son ensemble. Si des égouts supplémentaires sont nécessaires pour le café, leur placement sera à charge du propriétaire ou locataire du café. Ils pourront être raccordés au réseau général de l'immeuble, les plans de ces égouts devront toutefois être soumis à l'architecte, auteur du projet, qui décidera si les sections sont suffisantes et à quels endroits et dans quelles conditions, le raccordement peut être effectué au réseau général.

Les égouts sont prévus en tuyaux de grès vernissé ou en béton vibré ou en asbeste de ciment asphalté.

Les diamètres des égouts sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau des égouts est complété de compensateurs de mousses et de chambres de visite.

## **8. - PLOMBERIE.**

La plomberie de l'immeuble-tour comprend :

a) Les conduits d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique.

Elles sont en acier galvanisé, en cuivre, en fonte sanitaire ou en P.V.C., suivant leur destination et décisions de l'architecte, auteur du projet. Il n'est pas prévu de colonne de distribution de gaz.

b) Les appareils sanitaires renseignés au plan du café et de ses dépendances sont raccordés à ces colonnes de décharge, de chute et de ventilation de l'immeuble, sauf en ce qui concerne l'alimentation en eau chaude et froide qui doit être prévue par générateur électrique à fournir et à placer aux frais du propriétaire ou locataire du café.

Tous appareils sanitaires, éviers supplémentaires avec leurs colonnes d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation, prévus par le propriétaire ou locataire du café, devront être fournis et placés par le propriétaire ou le locataire du café et ses dépendances. Le plan de ceux-ci devra être soumis à l'architecte, auteur du projet.

L'emplacement et les dimensions des gaines de passage des colonnes d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation de l'immeuble passant

dans le café et ses dépendances ont été prévus par l'architecte; celles-ci ne pourront être changées ni modifiées.

Un raccordement spécial sera demandé par le propriétaire du café et ses dépendances pour l'eau. Ce raccordement est à ses frais.

#### **9. - ELECTRICITE.**

Toute l'installation électrique du café doit être fournie et placée par le propriétaire du café et ce, à ses frais.

Cette installation électrique devra répondre aux prescriptions de la société distributrice, des règlements communaux et de l'arrêté royal en la matière. Un raccordement spécial sera demandé par le propriétaire à la régie. Ce raccordement sera fait à ses frais et alimentera le local gérant.

#### **10. - CHAUFFAGE.**

Le bâtiment est desservi par une centrale de chauffe placée en toiture, le café et ses dépendances sont raccordés à cette centrale.

Le propriétaire ou le locataire devra avertir au préalable le constructeur des températures qu'il désire obtenir, par **moins 10° extérieur**, dans les différents locaux.

L'installation sera conforme aux normes de la Chambre Syndicale de Chauffage. Pour le café et ses dépendances, elle ne comprendra **pas** la distribution d'eau chaude.

#### **11. - MENUISERIE EXTERIEURE.**

Tous les châssis extérieurs du café au rez-de-chaussée sont à charge du constructeur. Idem à l'étage duplex pour les magasins. Ils sont en aluminium anodisé.

Les menuiseries extérieures en sous-sol sont en bois.

#### **12. - VITRERIE - Café et ses dépendances / et magasins.**

Les vitres seront d'épaisseurs proportionnées aux dimensions des châssis. (Pour appartements et studios, voir article 13, description étage-type.)

#### **13. - REVETEMENT DES ABORDS DU CAFE.**

La terrasse extérieure faisant partie du café proprement dit ne sera pourvue d'aucun revêtement, de même que les accès.

Ce revêtement qui devra recevoir l'agrément de l'architecte, auteur du projet, pour son aspect esthétique, est à fournir et à placer aux frais du propriétaire. Seul, le sous-pavement en béton de briquillons est prévu par le constructeur.

### **DESCRIPTION DES MATERIAUX**

#### **employés pour le parachèvement des parties privatives et communes du café et des magasins.**

#### **14. - ASCENSEURS.**

Les ascenseurs placés dans l'immeuble ne desservent pas le café ni ses dépendances.

Aucun ascenseur n'est prévu pour le café.

#### **15. - ESCALIER ET FERRONNERIE.**

Un escalier en B.A. est prévu exclusivement pour desservir le sous-sol cave café (réserve) et les sanitaires situés au sous-sol qui sont directement reliés au café par celui-ci.

Les enduits et ferronneries (rampe) de ces escaliers sont à fournir et à placer aux frais du propriétaire du café.

#### **16. - COMPTEURS.**

Les frais communaux de placement des compteurs de gaz, d'électricité et d'eau, avec les obligations imposées par les compagnies distributrices

sont à charge du propriétaire ou locataire du restaurant qui fera les demandes nécessaires auprès des compagnies distributrices.

#### **17. - APPAREILS SANITAIRES.**

**En sous-sol : sanitaires dames :** 2 lavabos en porcelaine vitrifiée sur console avec miroir et étagère, sans porte-savon.

2 W.C. monoblocs en porcelaine vitrifiée sans porte-rouleaux.

**Sanitaires messieurs :** 1 lavabo en porcelaine vitrifiée sur console avec miroir et étagère, sans porte-savon.

1 W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée sans porte-rouleaux.

4 blocs urinaires en porcelaine vitrifiée.

**Au rez-de-chaussée :** 1 W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée sans porte-rouleaux.

1 lavabo en porcelaine vitrifiée sur console avec miroir et étagère sans porte-savon.

#### **18. - EQUIPEMENT DE CUISINES (Café et magasins).**

Néant. (Equipelement appartement. studios et local gérant - voir article 18, description étage-type).

#### **19. - CHAUFFAGE.**

**Sous-sol :** pas d'appareil de chauffe.

**Rez-de-chaussée :** le café et le studio attenant sont munis d'appareils de chauffe.

L'équipement de la centrale thermique étant automatique par sonde extérieure et thermostat, le chauffage peut être utilisé toute l'année par temps frais.

#### **20. - ELECTRICITE.**

L'installation du café et de ses dépendances est à fournir et à placer aux frais du propriétaire ou locataire.

Une prise pour T.V., radio AM/FM raccordée à l'antenne collective de l'immeuble est prévue dans la salle de café.

Le raccordement au réseau téléphonique de la R.T.T. est à demander et à placer aux frais du propriétaire ou locataire.

#### **21. - PREVENTION ANTI-INCENDIE.**

L'escalier de secours desservant les appartements situés au-dessus du Duplex passe au travers de celui-ci et du rez-de-chaussée. Il n'est pas accessible du rez.

Le propriétaire du café et de ses dépendances doit prévoir les dispositifs anti-incendie nécessaires en concordance avec les exigences des autorités communales compétentes en la matière.

#### **22. - MENUISERIES INTERIEURES - Café et ses dépendances.**

Voir description, excepté appartements; gérant.

Aucune menuiserie intérieure ne sera placée. Ce placement est à charge du propriétaire.

#### **23. - PAVEMENT, REVETEMENT ET ENDUIT.**

Aucun pavement, ni revêtement, ni enduit n'est prévu dans les locaux, sauf dans les locaux sanitaires.

Un pavement sol-métal du type anti-graisse et anti-poussière ou similaire est prévu en sous-sol dans la cave café.

Les sanitaires du café en sous-sol sont revêtus de faïences 10/20 Hemixem sur 2 m de hauteur, sur plinthe à gorge, ton ivoire.

Le pavement de ces locaux est constitué d'éléments en céramique collés ou similaires.

Partout les bétons des murs, des poutres, des colonnes, des plafonds sont livrés à l'état brut. Idem en ce qui concerne les murs en maçonnerie.

Le propriétaire ou locataire devra veiller à isoler d'une façon efficace les plafonds des différents locaux ainsi que les murs en contact avec les appartements, afin que les occupants de ceux-ci ne puissent être incommodés par les bruits émanant du café et de ses dépendances.

#### **24. - PEINTURE ET TAPISSAGE.**

Aucune peinture ni tapisserie ne sont prévus. Ils sont à effectuer par le propriétaire ou le locataire à ses frais.

#### **Parachèvement des parties communes et privatives du café et de ses dépendances.**

Tous les parachèvements des parties privatives et communes du café sont à effectuer par le propriétaire à ses frais.

#### **LE LOCAL GERANT ATTENANT AU CAFE.**

Le local attenant au café est réservé au gérant.

Il est équipé d'un W.C. avec lave-mains sur console, miroir, étagère,

Il est équipé d'un bloc-cuisine comprenant taque électrique, hotte aspirante, évier inoxydable (une cuvette) avec mélangeur sur évier, armoire sous évier munie de deux portes.

Un pavement en éléments de céramique collés, ou similaire est prévu pour la cuisine, remise, W.C., vestiaire et hall d'entrée avec plinthes correspondantes.

Les revêtements en carreaux de faïence collés 15/15, choix de trois tons pastel désignés, aux bords arrondis pour la rangée supérieure sont prévus de la façon suivante :

**Cuisine :** mur dos bloc-cuisine + 2 retours de 60 cm sur 7 rangs de hauteur, les autres murs prêts à peindre. Des plinthes en majoliques demi-mat sont prévues dans les locaux munis de pavements en céramique collée.

#### **STUDIO.**

**Revêtement sol prévu :** tapis plain et plinthes en S.R.N. ou P.C.V.

**Electricité :** un tube à vide est prévu pour permettre l'alimentation ultérieure pour raccordement au café et ce, à charge du client.

**Officine :** 1 centre, 2 appliques, 3 prises de courant, une prise pour T.V., radio AM/FM.

**Cuisine :** 1 applique, 1 prise frigo, 1 prise pour taque électrique, 1 prise pour ventilateur, 1 prise de courant.

**Remise :** 1 centre.

**Hall :** 1 centre.

**Vestiaire :** 1 applique.

**W.C. :** 1 applique + 1 prise de courant.

#### **JARDIN.**

L'immeuble fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le parc est commun aux immeubles.

Il sera exécuté au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments suivant les possibilités que nous réserve l'avancement des travaux.

Les frais d'entretien et de garde seront répartis par quotités.

#### **MANUTENTION DES MEUBLES.**

A faire exclusivement par l'extérieur.

L'emploi de la cage d'escalier et de l'ascenseur est strictement réservé au passage des personnes.

Des arceaux de déménagement, sans poulie, sont prévus en toiture.

## **MAGASINS.**

### **MAGASIN 1.**

#### **a) Magasins et réserve :**

**Revêtement de sol :** en tranit clair, dalles de 40/20 alternées en 2 cm d'épaisseur.

**Murs :** enduits, prêts à peindre ou à tapisser.

**Electricité magasin :** 1 sonnerie appel entrée; 2 arrivées courant pour spot en vitrine; 2 centres; 1 applique; 4 prises de courant; 1 prise antenne T.V.

**Réserve :** 2 arrivées courant pour spot en vitrine; 2 centres; 1 applique; 4 prises de courant.

#### **b) Cuisine, sanitaire et vestiaire.**

**Revêtement :** en faïences Hemixem 15/15 sur 7 rangs de hauteur; revêtement du sol en carreaux de céramique collés.

**Electricité cuisine :** 1 centre; 1 prise de courant pour taque électrique; 1 prise de courant pour ventilateur; 1 prise de courant frigo; 1 prise de courant vestiaire; 1 centre; W.C. : 1 centre.

**Menuiserie Intérieure :** portes Intérieures préenduites du type Standard à peindre.

**Equipement cuisine :** néant.

**W.C. :** monobloc en porcelaine vitrifiée blanche.

### **MAGASIN 2.**

L'ensemble murs enduits prêts à peindre ou à tapisser, sauf mezzanine livrée à l'état brut.

**Revêtement sol rez-de-chaussée seul,** en Tranit dalles 40/20 alternées ton clair, 2 cm d'épaisseur.

La rampe de l'escalier ainsi que le garde-corps de la mezzanine est à charge du client.

L'escalier sera livré brut, c'est-à-dire avec marches en bois 6/4 en Meranti, arrêtes abattues, vissées sur console faisant partie du noyau central en acier soudé.

**Electricité magasin :** 1 sonnerie appel entrée; 1 centre; 4 appliques; 4 prises de courant; 1 arrivée courant béton mezzanine.

**Mezzanine :** 3 appliques; 2 prises; 1 prise antenne T.V.

**Cuisine :** 1 centre; 1 prise de courant pour taque électrique; 1 prise de courant pour ventilateur; 1 prise de courant frigo; 1 prise de courant.

**W.C. :** 1 centre.

**Vestiaire :** 1 centre.

### **MAGASINS 3 et 4.**

**Revêtement sol (rez-de-chaussée):** Tranit 40/20 alternés, épaisseur 2 cm.

**Mezzanine :** tapis plain MUNDIANA qualité Cybèle (choix à présenter au client).

**Sanitaire :** carreaux de céramique collés. Murs : 10/20 Hemixem sur 1 m 20 de hauteur, sans plinthe.

**Murs :** prêts à peindre.

**Escalier :** marches en Meranti 6/4 vernies ton mat, ou brutes, prêtes à recevoir un revêtement de tapis plain.

**Main courante :** en ferronnerie, raccordée au plafond par fixation sur demi-cercle scellé et formant un ensemble avec les marches sur consoles soudées au noyau.

Rive de la mezzanine à exécuter avec frise en Meranti fixée par un couvre-champ en ferronnerie scellé dans le béton.

Garde-corps à exécuter sur tout le pourtour de la rive en éléments aluminium anodisé, ton argent, jusqu'à la vitrine, retour compris.

**Electricité :** idem magasin 2.

#### **MAGASIN 5.**

**Revêtement du sol :** en Tranit clair, dalles 40/20 alternées, épaisseur 2 cm. W.C. et vestiaire en céramique collée.

**Murs :** enduits prêts à peindre ou à tapisser.

**Electricité magasin :** 1 sonnerie appel entrée; 4 arrivées de courant pour spots en vitrine; 5 prises de courant; 2 centres; 4 appliques.

**Vestiaire :** 1 centre.

**W.C. :** 1 centre.

**Appareils sanitaires :** W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée blanche; 1 lave-mains.

**Menuiserie intérieure :** portes intérieures préenduites du type Standard à peindre.

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Anderlecht III, le 23 mai 1969, volume 1, folio 49, case 20, sept rôles, un renvoi.

Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) PITTOMVILS.

### Troisième annexe.

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

### TITRE PREMIER.

#### OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS.

##### 1. - DEFINITIONS.

La Société ETRIMO a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires et/ou le garage conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant l'objet de l'acte de base.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de l'appartement et/ou du garage et d'en payer le prix conformément aux articles précités du Code Civil et plus spécialement les articles 1650 et suivants.

##### 2. - QUALITE - PRIX.

L'appartement et/ou garage doit (doivent) être livré(s) suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan dont un exemplaire a été paraphé par les parties.

Le prix de la construction, objet de la deuxième convention, constitue un forfait. Par forfait, il faut entendre le prix fait sur base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la présente convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de 2,5 %, le prix pourra être ajusté en proportion sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement et/ou du garage.

##### 3. - DELAI DE LIVRAISON.

L'appartement et/ou le garage devra (devront) être livré(s) à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le vendeur à l'acheteur de procéder à la livraison de son appartement et/ou de son garage.

D'un commun accord le vendeur et l'acheteur déclarent que la livraison pourra être faite lorsque les parties privatives seront conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le vendeur se réserve de faire achever après l'emménagement des copropriétaires seulement. (Voir également articles 5 et 23 ci-dessous.)

En cas de grèves, même partielles, lock-out, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'œuvre ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le nouveau délai sera constaté à l'intervention de l'architecte et notifié à l'acheteur par simple lettre.

Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente.

##### 4. - DEFAUT DE LIVRAISON A TEMPS.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 3, l'acheteur sera indemnisé prorata temporis à raison de 7 % l'an d'intérêt

sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions de la deuxième convention, à l'exclusion de toute autre indemnité.

A défaut de livraison dans les six mois, sous les réserves ci-dessus exprimées, l'acheteur est en droit de demander la résolution de la vente, conformément à l'article 1610 du Code Civil, mais sans autre indemnité que l'intérêt ci-dessus prévu.

## **5. - DE LA LIVRAISON - REMISE DES CLES.**

Dès l'achèvement des travaux, le vendeur convoquera l'acheteur par lettre recommandée dans les locaux vendus, pour constater, en présence du vendeur ou de son représentant, et de l'architecte, la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux, et pour procéder à la livraison.

La livraison a lieu par la remise des clés conformément à l'article 1605 du Code Civil à la date fixée par le vendeur.

A la livraison, l'acheteur devra avoir payé complètement le prix de l'appartement et/ou du garage, conformément à l'article 9 ci-dessous.

La conformité des travaux et la remise des clés seront constatées par un procès-verbal signé par l'acheteur et le vendeur, à l'intervention de l'architecte.

Si l'acheteur ne répond pas à la convocation du vendeur ou s'il ne s'y fait représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours dans les mêmes formes, cette négligence sera considérée comme valant agrément sans réserve, et le vendeur sera en droit d'exiger l'apurement du prix et de la signature d'un procès-verbal de remise des clés.

## **6. - DES GARANTIES.**

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil. Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1643. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour les vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante :

- a) sol, gros-œuvre : garantie légale;
- b) étanchéité de la toiture : 10 ans;
- c) plomberie : 1 an;
- d) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure : 6 mois;
- e) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquet, marbre, vitrerie, peinture, tapissage, mobilier cuisine : pas de garantie;
- f) chauffage central :
  - 1) installation : 1 an;
  - 2) chaudière : 10 ans;
  - 3) matériel tournant, moteur : 1 an;
  - 4) obtention température prévue : 2 ans.

Ces garanties prennent cours à la livraison des parties communes : elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

Les garanties s'appliquent sur défauts techniques d'installation, toutefois ne sont pas compris dans ces garanties, les travaux d'entretien normaux, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage normal ou d'un défaut d'entretien.

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



## **7. - DELAIS DES ACTIONS EN RECLAMATION.**

Les actions pour vices doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1648 du Code Civil.

## **8. - FACULTE DE RACHAT - ANNULATION - RATIFICATION PAR L'ACHETEUR - RATIFICATION PAR LE VENDEUR.**

### **A. - Faculté de rachat.**

1) En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires ou à des arbitrages entre parties, ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose, jusqu'à agréation définitive du bien vendu totalement achevé (des parties privatives entièrement achevées s'il s'agit d'un appartement) et au maximum pendant un délai de cinq années à partir de ce jour, en conformité aux articles 1659 et suivants du Code Civil, sous réserve des dérogations qui suivent.

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de parties ou de tiers intéressés, un procès-verbal d'agréation définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

### **2) Garanties de l'acquéreur, en vue d'éviter l'abus du droit.**

Le vendeur, au cas de rachat, remboursera à l'acquéreur :

- a) le prix principal;
- b) les impenses nécessaires et utiles en entier;
- c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le vendeur et l'acquéreur; les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions restant à charge de l'acquéreur sous réserve du jus tollendi de celui-ci;
- d) les dépenses d'entretien antérieures à la prise de possession, ou, au plus tard à l'agréation;
- e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été affectés en tout ou en partie au financement de l'acquisition, ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remploi relative à ces prêts.

Pour application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise, font partie intégrante du contrat de vente dont ils auront la nature.

En outre, la somme à rembourser sera majorée, compte tenu de la fluctuation de l'index des prix de détail en Belgique, entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du rachat, ainsi que d'un intérêt à 6 % sur les sommes payées, calculé au prorata temporis, du jour de la signature de l'acte authentique de vente, au jour du rachat.

L'acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du vendeur.

### **3) Garanties du prêteur.**

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le vendeur en capital, intérêts et accessoires :

- a) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en premier rang;
- b) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en rang ultérieur, s'il s'agit d'organismes publics, de crédit ou d'organismes dépendant ou soumis au contrôle des pouvoirs publics.

A cette fin, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au vendeur, de rembourser en totalité les prêteurs hypothécaires précités.

Le montant payé par le vendeur aux prêteurs, vient en déduction de la somme due par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur qui aura remboursé le prêteur, devra, dans les trois mois du paiement, exercer le rachat.

Enfin, la clause de rachat cessera d'exister, au cas où le bien ferait l'objet d'une mesure d'exécution forcée, suivie d'adjudication définitive, même sous réserve de surenchère.

#### **B. - Annulation.**

Dans le cas où l'acheteur désire annuler la vente pour un motif qui n'a pas l'accord exprès du vendeur, une indemnité forfaitaire de 3 % du prix total sera due par l'acheteur, à titre de dommages-intérêts, en cas d'acceptation du désistement par le vendeur.

#### **C. - Ratification par l'acheteur.**

A défaut de ratification par acte authentique endéans les soixante jours de la signature des présentes conventions ou en cas d'existence d'une clause suspensive dans les soixante jours de la réalisation de celle-ci, le vendeur se réserve le droit de les annuler purement et simplement, ou d'en poursuivre l'exécution.

En cas d'annulation décidée par le vendeur, la somme de 3 % payée à la signature des présentes restera acquise au vendeur, à titre d'indemnité pour dommages-intérêts.

#### **D. - Ratification par le vendeur.**

Les présentes conventions devront être ratifiées par le Conseil d'Administration de la Société vendeuse, qui n'a nullement à se justifier de sa décision.

### **9. - REFUS DE LIVRAISON PAR LE VENDEUR.**

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement et/ou le garage et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix conformément à l'article 1612 du Code Civil.

Tout retard dans la livraison, découlant du non-paiement du prix, est exclusivement à charge de l'acheteur.

A défaut par l'acheteur d'en payer complètement le prix, le vendeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés endéans les huit jours de la sommation.

A défaut, le vendeur pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts, ou faire application de la faculté de rachat.

### **10. - PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON.**

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent l'acheteur prend possession de l'appartement et/ou du garage sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte agrégation et dégage le vendeur des obligations fixées par l'article 5 des conditions générales, qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par le vendeur.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'acheteur couvre le vendeur des obligations stipulées au dit article 5.

En outre, l'acheteur perdra le bénéfice de l'article 6 « Des Garanties » des Conditions Générales de vente.

Si, au moment de la prise de possession illégale, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement et/ou son garage, le vendeur pourra faire application de la clause de

rachat ou demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires.

#### **11. - FINANCEMENT.**

a) La S.A. ETRIMO garantit à ses acheteurs l'obtention d'un prêt à 20 ans auprès de ses bailleurs hypothécaires d'un montant de 80 % du prix de vente global, à condition que le remboursement du prêt hypothécaire ne dépasse pas 22 % des revenus professionnels bruts, et que l'examen médical en vue de l'assurance-vie soit favorable.

b) Le fait de ne pas avoir passé l'acte de prêt ne peut empêcher la passation de l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur.

c) Dans le cas où l'acheteur fait choix de son bailleur hypothécaire, il devra obligatoirement passer l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur et ce dans les 60 jours de la signature des présentes conventions, ou en cas d'existence de la réalisation de celle-ci.

#### **11bis. - FINANCEMENT - ASSURANCE-VIE « SOLDE RESTANT DU ».**

Si le financement en vue de l'acquisition du bien, objet des présentes conventions, est assuré par les soins de la Société vendeuse ou par toute autre société désignée par elle, le montant total du prêt doit être couvert par une assurance-vie « solde restant dû » auprès d'un organisme désigné d'office par la société vendeuse.

### **TITRE II.**

#### **DES RAPPORTS DES PARTIES EN COURS D'EXECUTION.**

Quoique le vendeur ait fait une vente, avant de livrer la chose à l'acheteur, il doit lui-même la faire construire. Il existe donc un moment pendant lequel l'acheteur doit remplir des obligations et les entrepreneurs exécuter les travaux.

Leurs rapports sont réglés comme suit :

#### **12. - LES PLANS.**

Les plans ont été dressés par des architectes du Groupe Urbanisme, qui ont la responsabilité de leur conception.

L'architecte se réserve le droit d'apporter aux plans les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons : artistiques, esthétiques ou techniques.

Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins 2 % de l'ensemble en valeur ou en dimension. Au-dessus de ce montant, elles donnent lieu à décompte.

Ces modifications ne se feront que sur rapport de l'architecte. Elles seront portées à la connaissance des acheteurs individuellement ou à la plus proche assemblée.

#### **13. - MODIFICATIONS - MATERIAUX EMPLOYES.**

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant dans la description.

L'architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques. De plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc.), soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc.).

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

#### **14. - MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACHETEURS.**

La construction de l'immeuble en cause constitue une œuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes.

Il ne pourra demander de modifications que pour les locaux privatifs qu'il achète.

L'architecte sera seul juge de la possibilité de réalisation des modifications demandées.

L'acheteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement, et à la disposition des locaux.

Passé ce délai, aucune modification ne sera admise. Le coût des modifications est à charge de l'acheteur.

Toute modification demandée par l'acheteur ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en œuvre peut provoquer des retards, tant dans l'avancement général des travaux que dans l'avancement de son appartement.

Ces retards sont exclusivement à la charge de l'acheteur. Ils ne peuvent en aucun cas être imputés au vendeur, ni à l'architecte, pour qui ils constituent un travail supplémentaire non prévu.

Ils pourront donner lieu à dommages-intérêts au profit des autres acheteurs.

Les travaux exécutés à la demande de l'acheteur par ses propres fournisseurs, devront être assurés par ces fournisseurs et ne seront pas sous la responsabilité du vendeur.

Aucun accord particulier ne pourra être considéré comme une renonciation au bénéfice de la présente clause.

#### **15. - PAIEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION.**

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques prévues à la convention. Tout changement d'adresse de l'acheteur devra être signalé au vendeur, et ce pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les huit jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de 7 % l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans mise en demeure.

Le vendeur accepte en paiement les Fonds d'Etat, les obligations agréées par la Société ETRIMO des Sociétés hypothécaires, les actions cotées en Bourse.

La valeur de ces moyens de paiement ne sera porté au crédit de l'acheteur qu'à concurrence de la somme réelle que le vendeur en aura reçue :

a) pour les actions et Fonds d'Etat suivant bordereaux de vente des agents de change, déduction faite des frais;

b) pour les obligations des Sociétés hypothécaires, pour leur montant nominal augmenté des intérêts courus au profit du porteur.

#### **16. - DEFAULT DE PAIEMENT.**

Est considéré en défaut de paiement, l'acheteur qui n'a pas satisfait à ses obligations 15 jours après la première demande du vendeur.

Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs le solde du prix total deviendra exigible de plein droit, et productif d'intérêt au taux de 7 % l'an, net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

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

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

Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur.

#### **17. - HYPOTHEQUES - ALIENATION.**

##### **A. - Hypothèques.**

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, le vendeur prendra inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

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

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

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

##### **B. - Aliénation.**

Sauf accord du vendeur, l'acheteur ne pourra revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

Cet accord sera de même nécessaire sous peine de ne pas être opposable au vendeur, pour tous baux, promesse de baux, locations et droits d'usage quelconque.

#### **18. - FACILITES DE PAIEMENT.**

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

La date d'échéance de ces traites sera fixée par le vendeur.

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

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

#### **19. - ARCHITECTE OU EXPERT.**

L'acheteur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix.

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

Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de l'appartement et/ou garage.

## **20. - RETARD DES TRAVAUX.**

L'architecte tiendra les propriétaires au courant de l'avancement des travaux. Des retards pouvant se produire par suite de grève, cas imprévus et intempéries (voir article 3), les propriétaires en seront avertis par simple lettre si le report de la date d'achèvement excède plus de 30 jours ouvrables.

## **21. - HONORAIRES.**

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

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

## **22. - MITOYENNETES.**

Le vendeur se réserve le droit de percevoir le prix des mitoyennetés.

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

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

## **23. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.**

### **Livraison des parties communes - Garanties - Actions en réclamation.**

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au Président du Conseil de Gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal signé par le président du Conseil de gérance et le vendeur, à l'intervention de l'architecte. Les modalités de livraison et d'agrément définitive sont plus amplement décrites à l'acte de base. Après la livraison, et agrément définitive, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Il reste tenu des vices cachés, conformément à l'article 1643.

Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour vices cachés, donnée par les entrepreneurs est la suivante :

- a) sol, gros œuvre : garantie légale;
- b) étanchéité de la toiture : 10 ans;
- c) plomberie : 1 an;
- d) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure : 6 mois;
- e) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquet, marbre, vitrerie, peinture, tapissage, mobilier cuisine : pas de garantie;

f) chauffage central :

- 1) installation : 1 an;
- 2) chaudière : 10 ans;
- 3) matériel tournant, moteur : 1 an;
- 4) obtention température prévue : 2 ans.

Ces garanties prennent cours au moment de la livraison de la chaufferie qui se fait en même temps que la livraison des parties communes.

Ces garanties prennent cours à la livraison des parties communes; elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

Les garanties s'appliquent sur défauts techniques d'installation, toutefois ne sont pas compris dans ces garanties, les travaux d'entretien normaux, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices doivent être intentées avant l'expiration des délais fixés ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1648 du Code Civil.

### TITRE III.

#### DES MESURES PRISES POUR L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

##### 24. - ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

##### 25. - CHARGES.

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain.

Il devra supporter :

- 1) la fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide si ceux-ci sont prévus;
- 2) les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices;
- 3) les frais de contributions annuelles de voirie (voir acte de base);
- 4) les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseurs, etc.

##### 26. - FOURNITURE DE COMBUSTIBLES.

Le vendeur ou la Société désignée par lui, passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de 10 ans.

##### 27. - CONTRATS D'ENTRETIEN.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au Titre I, article 6.

Néanmoins, certaines parties d'un immeuble à appartements sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

C'est notamment le cas pour :

- ascenseurs;
- chauffage;
- plomberie;
- électricité;
- toiture, etc.

Le vendeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires étant bien entendu qu'il n'engage en aucune manière sa responsabilité par la proposition de l'entrepreneur chargé de l'entretien.

## 28. - GERANCE.

Le premier gérant désigné par le vendeur pour une période de dix ans est la S.A. « Gestions et Mandats » dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale.

Ses fonctions et attributions sont plus amplement décrites à l'acte de base.

Il entrera en fonction dès que le président des copropriétaires sera nommé, c'est-à-dire lors de la première assemblée générale.

Tant que le président ne sera pas nommé, le gérant prendra toutes mesures conservatoires pour la bonne gestion de l'immeuble.

## 29. - CONCIERGE.

Le premier concierge sera désigné par les soins du vendeur. Il entrera en fonction dès que la conciergerie sera libre. (Voir acte de base.)

## 30. - FONDS DE GARANTIE.

L'acheteur, au moment de la livraison de son appartement et/ou son garage, devra avoir versé en Fonds de garantie, le montant décidé par le Conseil de Gérance.

## 31. - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de copropriété. L'administration du complexe fonctionne à ce moment, et a tous les droits attachés à la loi du 8 juillet 1924.

### BALANCE DES QUOTITES INDIVISES.

Désignation	Nombre	Millièmes	Total	Millièmes
Café - restaurant	1	22	22	265 ✓
Studios	143	3,6	514,8	
Appartement Type I	82	5,3	434,6	
Magasin 1	1	5,5	5,5	241 ✓
Magasins 2 à 4	3	4	12	240, 243, 266
Magasin 5	1	4,5	4,5	245 ✓
Caves privatives	33	0,2	6,6	
			<hr/> 1.000,0	

242 243  
246

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Anderlecht III, le 23 mai 1969, volume 1, folio 49, case 20, cinq rôles, un renvoi.

Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) PITTMVILS.



# Quatrième Annexe.

## TABLEAU D'IDENTIFICATION

des appartements et studios, et

## TABLEAU DES QUOTITES INDIVISES

par appartement dans les parties communes du Pavillon  
et dans le terrain décrit au premier chapitre.

COTE EST.

ETAGE	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.
20	230	I	5,3	234	S	3,6	236	S	3,6	238	S	3,6	240	I	5,3
19	218	I	5,3	222	S	3,6	224	S	3,6	226	S	3,6	228	I	5,3
18	206	I	5,3	210	S	3,6	212	S	3,6	214	S	3,6	216	I	5,3
17	194	I	5,3	198	S	3,6	200	S	3,6	202	S	3,6	204	I	5,3
16	182	I	5,3	186	S	3,6	188	S	3,6	190	S	3,6	192	I	5,3
15	170	I	5,3	174	S	3,6	176	S	3,6	178	S	3,6	180	I	5,3
14	158	I	5,3	162	S	3,6	164	S	3,6	166	S	3,6	168	I	5,3
13	146	I	5,3	150	S	3,6	152	S	3,6	154	S	3,6	156	I	5,3
12	134	I	5,3	138	S	3,6	140	S	3,6	142	S	3,6	144	I	5,3
11	122	I	5,3	126	S	3,6	128	S	3,6	130	S	3,6	132	I	5,3
10	110	I	5,3	114	S	3,6	116	S	3,6	118	S	3,6	120	I	5,3
9	98	I	5,3	102	S	3,6	104	S	3,6	106	S	3,6	108	I	5,3
8	86	I	5,3	90	S	3,6	92	S	3,6	94	S	3,6	96	I	5,3
7	74	I	5,3	78	S	3,6	80	S	3,6	82	S	3,6	84	I	5,3
6	62	I	5,3	66	S	3,6	68	S	3,6	70	S	3,6	72	I	5,3
5	50	I	5,3	54	S	3,6	56	S	3,6	58	S	3,6	60	I	5,3
4	38	I	5,3	42	S	3,6	44	S	3,6	46	S	3,6	48	I	5,3
3	26	I	5,3	30	S	3,6	32	S	3,6	34	S	3,6	36	I	5,3
2	11	I	5,3	18	S	3,6	20	S	3,6	22	S	3,6	24	I	5,3
1	2	I	5,3	6	S	3,6	8	S	3,6	10	S	3,6	12	I	5,3

## COTE OUEST.

ETAGE	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.	N°	Type	Mill.
20	229	I	5,3	231	S	3,6	233	S	3,6	235	S	3,6	237	S	3,6	239	I	5,3
19	217	I	5,3	219	S	3,6	221	S	3,6	223	S	3,6	225	S	3,6	227	I	5,3
18	205	I	5,3	207	S	3,6	209	S	3,6	211	S	3,6	213	S	3,6	215	I	5,3
17	193	I	5,3	195	S	3,6	197	S	3,6	199	S	3,6	201	S	3,6	203	I	5,3
16	181	I	5,3	183	S	3,6	185	S	3,6	187	S	3,6	189	S	3,6	191	I	5,3
15	169	I	5,3	171	S	3,6	173	S	3,6	175	S	3,6	177	S	3,6	179	I	5,3
14	157	I	5,3	159	S	3,6	161	S	3,6	163	S	3,6	165	S	3,6	167	I	5,3
13	145	I	5,3	147	S	3,6	149	S	3,6	151	S	3,6	153	S	3,6	155	I	5,3
12	133	I	5,3	135	S	3,6	137	S	3,6	139	S	3,6	141	S	3,6	143	I	5,3
11	121	I	5,3	123	S	3,6	125	S	3,6	127	S	3,6	129	S	3,6	131	I	5,3
10	109	I	5,3	111	S	3,6	113	S	3,6	115	S	3,6	117	S	3,6	119	I	5,3
9	97	I	5,3	99	S	3,6	101	S	3,6	103	S	3,6	105	S	3,6	107	I	5,3
8	85	I	5,3	87	S	3,6	89	S	3,6	91	S	3,6	93	S	3,6	95	I	5,3
7	73	I	5,3	75	S	3,6	77	S	3,6	79	S	3,6	81	S	3,6	83	I	5,3
6	61	I	5,3	63	S	3,6	65	S	3,6	67	S	3,6	69	S	3,6	71	I	5,3
5	49	I	5,3	51	S	3,6	53	S	3,6	55	S	3,6	57	S	3,6	59	I	5,3
4	37	I	5,3	39	S	3,6	41	S	3,6	43	S	3,6	45	S	3,6	47	I	5,3
3	25	I	5,3	27	S	3,6	29	S	3,6	31	S	3,6	33	S	3,6	35	I	5,3
2	13	I	5,3	15	S	3,6	17	S	3,6	19	S	3,6	21	S	3,6	23	I	5,3
1	1	I	5,3	3	S	3,6	5	S	3,6	7	S	3,6	9	S	3,6	11	I	5,3

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Anderlecht III, le 23 mai 1969, volume 1, folio 49, case 20,  
un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) PITTMVILS.