



ETUDE

DE

Maître Jacques Van Wetter

NOTAIRE A IXELLES

40, RUE DEFACQZ

Palais Aristide Briand

Bloc VI

à Woluwé Saint Lambert

angle avenue Paul Hymans et rue Saint Lambert

ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété

DU 25 FÉVRIER 1963

L'an mil neuf cent soixante-trois.

Le vingt-cinq février.

À Bruxelles, rue Ducale, 49.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

À COMPARU :

La Société anonyme "SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET DE RÉALISATIONS IMMOBILIÈRES", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", ayant son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 49, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Société d'Études et de Réalisations Immobilières", en abrégé "ETRIMO", aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié à l'annexe au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 996, et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 3.143, selon procès-verbal du même notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge des onze/douze mars suivants, numéro 3.986, selon procès-verbal de Maître Frans Lambert, notaire présumé, du onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge des cinq/six août suivant, numéro 23.042, selon procès-verbal de Maître Jacques Baumanns, notaire à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30.321, selon procès-verbal de Maître Paul Dulait, notaire à Bruxelles, substituant ses confrères, Maître Guy Mourion-Beernaert, notaire à Bruxelles, et Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, le deux décembre mil neuf cent soixante et un, publié à l'annexe au Moniteur Belge du cinq janvier mil neuf cent soixante-

deux, sous le numéro 248.

Ici représentée par Monsieur Ludo Comoné-Joseph, avocat en droit, demeurant à Zwijndrecht (Anvers), rue Ferdinand de Decker, numéro 26.

Agissant en sa qualité de mandataire de la Société, suivant décision du Conseil d'Administration tenue devant Maître Jacques Van Ketter, notaire soussigné, en date du huit septembre mil neuf cent soixante et un, et dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante et un, volume 2557 numéro 19.

Laquelle comparante a requis Maître Jacques Van Ketter, notaire soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble "Palais Aristide Briand - Bloc VI".

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, à savoir :

CHAPITRE I - EXPOSE.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE III - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

CHAPITRE IV - SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

CH A P I T R E U N.

E X P O S E.

I. La société comparante est propriétaire du terrain ci-après :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

Un terrain à bâtir, sis à l'angle de l'avenue Paul Hymone et de la rue Saint-Lambert, cadastré Section C, partie du numéro 86/e, contenant en superficie, d'après mesurage, vingt-trois ares cinquante et un centiares vingt-deux dixmillièmes.

MESURAGE - PLAN.

Tel que le dit terrain se trouve figuré sous teintes rose, vert, orange et rose hachuré, au plan dressé par Monsieur Raymond De Ceuster, géomètre-expert immobilier demeurant à Uccle, avenue Jean et Pierre Carsoel, numéro 60, en date du premier février mil neuf cent soixante-trois, lequel plan restera ci-annexé, pour être enregistré au même bureau que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien précité appartient à la Société "S. O. U. S. O."

COMPÉTENCE GÉNÉRALE :

1) Fait par Supplément de vingt-deux avec cinquante-cinq
parties vingt-neuf dimmitions, pour l'usage de la
une plus grande contenance de la Société Anonyme "Examin",
ayant son siège à Anvers, aux termes d'un acte reçu par
Monsieur Jacques Van Kester, notaire soussigné, et Henri Kosse,
notaire à Gand, en date du vingt-six février mil neuf
cent seize-vingt, enregistré au cinquième bureau des Hypo-
thèques à Bruxelles, le deux mars suivant, volume 2.510, no-
mé 21.

La dite société Examin était propriétaire de ce ter-
rain sous une plus grande contenance, savoir :

1) partie au moyen de l'apport que lui ont fait la société
civile sous forme anonyme "Associations de Mutualité Im-
mobilière", à Anvers. L'un ou les autres, aux termes de l'
acte constitutif de la société passé devant Maître Antoine
Calle, notaire à Anvers, le vingt-neuf novembre mil neuf cent
cinquante-sept, enregistré au cinquième bureau des Hypothèques
à Bruxelles, le quatorze février mil neuf cent cinquante-huit,
volume 1957, numéro 7.

La société civile sous forme anonyme "Associations de Mutu-
alités Immobilières", précédemment citée propriétaire de ce
terrain sous une plus grande contenance :

1) partie au moyen de l'apport que lui ont fait Monsieur
Georges Chevalier Van Hove, et Monsieur et Madame Jean
de la famille de Wasthuis à Bouxhem-Bouxhemgummeux lors de la
constitution de la société, suivant acte reçu par Maître Jean-
Baptiste et Léon Castele, notaire soussigné à Bruxelles, en
date du vingt juillet mil neuf cent vingt-quatre enregistré au
premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf sep-
tembre suivant, volume 2404, numéro 27.

2) partie au moyen de l'apport que lui ont fait Monsieur
et Madame de Wasthuis à Bouxhem-Bouxhemgummeux lors de la
constitution de la société, suivant acte reçu par Maître Jean-
Baptiste et Léon Castele, notaire soussigné à Bruxelles, en
date du vingt juillet mil neuf cent vingt-quatre, enregistré au
premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf sep-
tembre suivant, volume 2404, numéro 27.

nationaliste" étaient propriétaires de ce terrain pour l'édifier
proprement avec d'autres dans la succession de Monsieur Jean
Baptiste Devos, en son vivant sans profession, demeurant à
Bruxelles, deuxième district, y décédé le onze juin mil neuf
cent vingt-cinq.

Aux termes de son testament reçu par le Notaire Lapage
à Saint Gilis, en date du vingt-trois mai mil neuf cent
vingt-cinq, Monsieur Jean-Baptiste Devos, présumé, avait
légué ses biens, savoir :

a. pour la nue-propriété, pour moitié à la Commission
d'Assistance Publique de Woluwe-Saint-Lambert, et pour l'autre
moitié à l'Orphelinat Nationaliste

et pour l'usufruit à Madame Marie-Amélie Van der Bracht,
sans profession, veuve de Monsieur Jean-Baptiste-Auguste Ra-
mesch, demeurant à Mellebeke.

Les dites Commission d'Assistance Publique et l'Orpheli-
nat Nationaliste ont été autorisés à accepter le legs dont
il s'agit, aux termes de l'Arrêté Royal du cinq septembre mil
neuf cent vingt-huit, publié au Moniteur belge le vingt-sept
septembre suivant.

Un acte à cet effet, reçu par Maître Jacques Van der
Weyer notaire soussigné, et Emile Timmermans, notaire présumé, en
date du vingt en un octobre mil neuf cent vingt-cinq
l'usufruit de Madame Ramesch-Van der Bracht, préqualifiée,
a été converti en une rente viagère.

B) Pour une superficie de cinquante-quatre centiarcs so-
nant-trois dixièmes, pour l'avoir acquis sous une plus
grande contenance de la société anonyme en liquidation "Im-
mobilier de la Galerie du Commerce" à Bruxelles, aux termes
d'un acte reçu par Maître Jacques Van Weyer, notaire sou-
ssigné, en date du six mai.

La dite société anonyme en liquidation "Immobilier de
la Galerie du Commerce", présumée, a été propriétaire pour
avoir acquis sous une plus grande contenance de la Société
Anonyme "Immobilier" présumée, aux termes d'un acte reçu par
Maître Jacques Van Weyer, notaire soussigné, en date du
six mai mil neuf cent vingt-cinq.

soixante et un, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt février suivant, volume 2.445, numéro 4.

L'origine trentenaire de ce terrain dans le chef de la Société Anonyme "Examim", a été donnée ci-avant.

2. La société "E.T.R.I.M.O.", comparante, a décidé de faire construire sur ce terrain, un complexe d'appartements, dénommé "Palais Aristide Briand - Bloc VI", et de vendre ceux-ci aux amateurs qui se présenteront.

3. La société "E.T.R.I.M.O.", comparante, a fait établir par le "Groupe Urbanisme", Société Anonyme, à Bruxelles, rue Ducale, 47, les plans, métrés et description de cet immeuble et l'a chargé d'en assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société "E.T.R.I.M.O.", comparante, décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et ce, par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la société anonyme "Groupe Urbanisme", et dont une description sommaire est ci-annexée.

5. La société comparante a requis Maître Van Wetter, notaire soussigné, de dresser le présent acte de base, destiné à mettre l'immeuble sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

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

- a) le règlement de copropriété.
- b) les plans servant à l'érection de l'immeuble.
- c) la description des matériaux employés.
- d) les clauses et conditions imposées aux entrepreneurs.
- e) les conditions générales de vente.

6. La date d'achèvement des travaux est fixée au trente et un août mil neuf cent soixante-quatre, pour autant que la période de gel actuelle et ses conséquences ait pris fin le trois juin mil neuf cent soixante-trois.

CHAPITRE DEUX.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Comme il est dit ci-avant, la société E.T.R.I.M.O., comparante, a fait établir les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples, dénommé "Palais Aristide Briand - Bloc VI", à ériger sous la surveillance de la Société Anonyme "Groupe Urbanisme", ayant son siège à Bruxelles, rue Ducale, 47, qui a la responsabilité de la conception des plans, en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs, de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants :

PLAN NUMERO UN.

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

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

La galerie des garages.

Les dégagements.

L'escalier avec sa cage.

Le hall.

La cage d'ascenseur.

La cave pour la concierge.

Les locaux des vide-poubelles avec sas.

La cave compteurs.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. Treize garages numérotés de un à treize, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Cinquante et une caves numérotées et un à quarante-huit et cinquante à cinquante-deux.

PLAN NUMERO DEUX.

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

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'entrée.

Le hall d'entrée.

Le hall commun.

Une remise pour vélos et voitures d'enfants.

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Les locaux de la conciergerie.

Le jardin.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. L'appartement "type I", à droite côté rue Saint-Lambert, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine.

Un living.

Une chambre.

Un dégagement.

Une salle de bains.

Un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les onze/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement "type III", à droite côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine.

Un living.

Trois chambres.

Un dégagement.

Un water-closet.

Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

3. L'appartement "type II", à gauche côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine.

dant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Deux chambres.

Un dégagement.

Une salle de bains.

Un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

3. L'appartement "type I", à droite en façade de la rue Saint-Lambert, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Une chambre.

Un dégagement.

Un water-closet.

Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les quatorze/millièmes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement "type III", à droite côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Trois chambres.

Un dégagement.

Un water-closet.

Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-quatre/millièmes des parties communes dont le

Plans :

PLAN NUMERO CINQ

Le plan numéro cinq est le dessin de la façade vers la rue Saint-Lambert.

PLAN NUMERO SIX

Le plan numéro six est le dessin de la façade latérale. Ces deux derniers plans ne demandent aucun commentaire.

PLAN NUMERO SEPT.

Le plan numéro sept est le dessin de la toiture.

On y remarque comme parties communes :

Un galier.

Une cage d'escalier.

La machinerie de l'ascenseur.

Un séchoir.

Une galerie reliant les cages d'escaliers et ascenseur.

La toiture.

PLAN NUMERO HUIT.

Le plan numéro huit est une coupe.

PLAN NUMERO NEUF

Le plan numéro neuf est le dessin de la façade côté Parc.

Ces deux derniers plans ne demandent aucun commentaire.

La société comparable se réserve le droit de diviser notamment que ci-dessus, un ou plusieurs étages si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

CHAPITRE TROIS.

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

Pour l'identification des appartements, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant la façade de la rue Saint-Lambert et ainsi etc successivement :

Premier étage

L'appartement de gauche qui porte le numéro un et l'appartement de droite qui porte le numéro trois (l'appartement

de gauche vers Faro qui porte le numéro deux et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro quatre.

Deuxième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro sept, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro six et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro huit.

Troisième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro neuf et l'appartement de droite qui porte le numéro onze, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro dix et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro douze.

Quatrième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro treize et l'appartement de droite qui porte le numéro quinze, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro quatorze et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro seize.

Cinquième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro dix-sept et l'appartement de droite qui porte le numéro dix-neuf, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro dix-huit et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro vingt.

Sixième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt et un et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-trois, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro vingt-deux et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro vingt-quatre.

Septième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-sept, l'appartement de gauche vers Faro qui porte le numéro vingt-six et l'appartement de droite vers Faro qui porte le numéro vingt-huit.

Huitième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-neuf et l'appartement de droite qui porte le numéro trente et un, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro trente-deux.

Neuvième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro trente-trois et l'appartement de droite qui porte le numéro trente-cinq, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente-quatre et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro trente-six.

Dixième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro trente-sept et l'appartement de droite qui porte le numéro trente-neuf, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente-huit, et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro quarante.

Onzième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro quarante et un et l'appartement de droite qui porte le numéro quarante-trois, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro quarante-deux et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro quarante-quatre.

Douzième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro quarante-cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro quarante-sept, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro quarante-six et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro quarante-huit.

Rez-de-chaussée.

L'appartement de droite qui porte le numéro cinquante et un, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro cinquante, et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro cinquante-deux.

ANNEXE N° 3
PROJET DE PLAN

1. CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LE DISTRIBUANT

Par sa lettre de vingt-cinq lettres au maire de la commune de...
du 20/05/1958, la Société Anonyme "S.A. P. M. O.", la dont
le siège est à... Service "Travaux Publics", a
fait savoir que l'aménagement de parking dans la zone de...
serait possible sur proposition de l'Administration
de la Commune de... La Société Anonyme "S.A. P. M. O.", devant
être autorisée à effectuer l'extension de la zone des
parkings de... sur la commune de... l'Administration
de la Commune de... cette extension

2. CHARTRAGE GENERAL URBAIN

Il s'agit de tout ce qui est relatif au plan d'urbanisme
et distribution d'eau...
de la commune de... avec les lots... à approuver...
de la commune de... et de la commune de...
ensemble territoriale.

La commune de la commune sera établie en sous-sol de
la commune de... Palais Aristide Briand - 2ème étage, et
pour la commune de... servitude perpétuelle et gratuite sur
les six immeubles, à charge pour ces immeubles d'en assu-
rer l'entretien à frais communs, au même titre que le Pub.

Les travaux de distribution des immeubles, faisant l'ob-
jet de l'opération organistique, seront être placés à titre
de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits à désigner
par la Société Anonyme "S.A. P. M. O.", comparante.

3. CONCLUSIONS

La commune de la commune sera établie en sous-sol de
la commune de... Palais Aristide Briand - 2ème étage, et
pour la commune de... servitude perpétuelle et gratuite sur
les six immeubles, à charge pour ces immeubles d'en assu-
rer l'entretien à frais communs, au même titre que le Pub.

Il s'agit de tout ce qui est relatif au plan d'urbanisme

vale

La galerie qui communique avec l'immeuble voisin, doit offrir un passage de secours en cas de nécessité.

4. CAVES.

Chaque cave sera destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Une cave ne comporte pas la qualité dans les parties communes distinctes des quantités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

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

5. JARDINS PRIVÉS.

Les propriétaires des appartements numéros cinquante et cinquante-deux auront chacun la jouissance exclusive, de la partie au jardin adjoint à leur appartement, telle qu'elle figure en teintes verte et orange au plan ci-annexé, mesuré par Monsieur Ravard de l'Institut, prénommé.

L'entretien de ces jardins est à charge de la communauté au même titre que le Parc.

6. SOCIÉTÉ MITOYENNERIE.

La société "E.T.H.I.M. II", comparante, se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines de la propriété dont question au présent acte de vente.

Le traité que se réserve ici la société "E.T.H.I.M. II", comparante, n'expose pour elle aucune obligation de prévention ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons mitoyenniers, qui demeureront au contraire aux entières risques, périls et charges respectifs des propriétaires de l'immeuble.

7. PASSAGE DES CANALISATIONS DES GAINES ET CONDUITES MITOYENNERIES.

La société "E.T.H.I.M. II", comparante, déclare non l'inter-

... de la

8.

En outre, la

... ..

... ..

... ..

9.

... ..

... ..

10.

... ..

... ..

... ..

... ..

En ce qui concerne le parc du parc devant être complété dans la partie centrale, celle-ci sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique dont question ci-dessus.

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

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

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

Dans la partie centrale du Parc et à l'emplacement indiqué au plan annexé à l'acte de base de l'immeuble "Palais Aristide Briand - Bloc IV", sera édifié, et ce pour autant que des autorisations soient données par les autorités compétentes, un pavillon qui formera un centre culturel pour les occupants de l'ensemble urbanistique.

La jouissance de cette construction est réservée par la Société "E.T.M.I.C." jusqu'à la fin des réceptions définitives du Parc dont question ci-dessus, à charge pour elle de l'entretenir à ses frais aussi longtemps qu'elle en aura la jouissance.

Dès que la collectivité aura la jouissance de ce pavillon elle en supportera les charges généralement quelconques au même titre que le Parc.

Ce pavillon sera considéré comme faisant partie intégrale du Parc et de la collectivité, et toutes les obligations concernant l'exécution, la gestion, la jouissance et la police du Parc, lui seront applicables.

Les occupants locataires de ce pavillon seront à charge de la jouissance, lesquels auront droit à toute indemnité revenant aux occupants des immeubles.

La Société "E.T.M.I.C." sera en outre chargée de...

REGLEMENT INTERIEUR DE LA

ASSEMBLEE

PARTIE DES MATIERES.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1 - TITRE DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 2 - OBJET DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 3 - REGLEMENT GENERAL DE L'ASSEMBLEE.

CHAPITRE DEUXIEME - STATUT DE L'ASSEMBLEE

SECTION I

La propriété indivise et les droits de succession

ARTICLE 4 - DIVISION DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 5 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS AUX PARTIES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 7 - DETERMINATION DES PARTIES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 8 - DETERMINATION DES PARTIES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS AUX PARTIES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 10 - REPARTITION AU STYLE ET A BOURGEOISIE DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 11 - VOLETS - PARTIENNES - PROPRIETES SANS FLEX RADIOVISUELLE.

ARTICLE 12 - COLLOCATIONS AVEC LES PROPRIETES PROPRIETAIRES.

SECTION II.

Statut et Administration de l'Assemblée

ARTICLE 13 - NOMINATION.

ARTICLE 14 - DELEGES - 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 - DROIT DE VOTE DES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 19 - DROIT DE VOTE DES PROPRIETAIRES.

ARTICLE 20 - REPARTITION SUR ASSEMBLEE.

ARTICLE 21 - STATUTS ET REGLEMENTS DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 22 - STATUTS.

ARTICLE 23 - STATUTS DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 24 - STATUTS.

ARTICLE 25 - STATUTS DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 26 - STATUTS DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 27 - STATUTS DE L'ASSEMBLEE.

ARTICLE 28 - PROCES-VERBAUXSECTION IIIChapitre de charges et recettes communesA. Entretien et réparations.

ARTICLE 29 - CONTRIBUTION.

ARTICLE 30 - SOLDAI.

ARTICLE 31 - CATÉGORIES.

ARTICLE 32 - REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE 33 - TRAVAUX ET REPARATIONS ~~INDISPENSABLES~~ INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.ARTICLE 34 - REPARATIONS DE TRAVANT NON ~~INDISPENSABLES~~ INDISPENSABLES ENTRAINANT UNE AMPLIFICATION DE UN ANNEE.

ARTICLE 35 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité Civile - Charges.

ARTICLE 36 - IMPOTS.

ARTICLE 37 - REPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE 38 - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE 39 - RECETTES.

SECTION IV.Assurances - Reconstruction.

ARTICLE 40 - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE 41 - SUPPLÉMENTS.

ARTICLE 42 - EXEMPLAIRES.

ARTICLE 43 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE 44 - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE 45 - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE 46 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 47 - TABOULETTE.

ARTICLE 48 - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.Extérieur.

ARTICLE 49 - TRAVAIL D'ENTRETIEN.

SECTION II.Intérieur.

ARTICLE 50 - BREVETURE.

SECTION III.

Ordre inférieure

- ARTICLE 52 - BOIS - CHARBON.
 ARTICLE 53 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE 54 - ENTRETIEN DE MENAGE.
 ARTICLE 55 - INSTALLATION DU GAZ.
 ARTICLE 56 - AFFAIRE

SECTION IV.Moralité - Tranquillité.

- ARTICLE 56 - OCCUPATION EN GENERAL.
 ARTICLE 57 - SAUX.
 ARTICLE 58 - ANCIENNES DE CAVES.
 ARTICLE 59 - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION VASSEMBLÉES

- ARTICLE 60 - USAGES

SECTION VI.Destination des locaux.

- ARTICLE 61 - DESTINATION DES APPARTEMENTS.
 ARTICLE 62 - PUBLICITE.
 ARTICLE 63 - DEPOTS ENFUMÉES.

SECTION VII.Chargés de l'entretien des locaux et service d'eau chaude

- ARTICLE 64 - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.Conciergerie.

- ARTICLE 65 - DESIGNATION ET CONGE.
 ARTICLE 66 - TRAVAIL DU CONCIERGE.
 ARTICLE 67 - LOGEMENT ET SALAIRE.

SECTION IX.Gérance.

- ARTICLE 68 - COMITE DE GÉRANCE.
 ARTICLE 69 - NOMINATION DU GERANT.
 ARTICLE 70 - ATTRIBUTIONS DU GERANT.
 ARTICLE 71 - RAPPORT DU GERANT.
 ARTICLE 72 - PROVISIONS.

SECTION XCharges communes.

- ARTICLE 73 - DÉTERMINATION.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE CO-
PROPRIÉTÉ

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Conformément à la faculté prévue à l'article 517 du Code de Commerce, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble concernant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et l'amélioration de l'immeuble.

Ces dispositions ont les caractéristiques qui en découlent et s'imposent en tant que telles à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont de caractère immuable, à défaut d'accord contraire des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2 - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

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

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

ARTICLE 3 - RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE COPROPRIÉTÉS.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur ont pour effet de régler les relations de copropriétaires entre eux.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION 1

PROPRIÉTÉ COMMUNE ET PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE

ARTICLE 4 - DÉFINITION DE LA PROPRIÉTÉ COMMUNE.

La propriété commune est celle qui appartient à plusieurs personnes et qui est destinée à leur usage commun.

de copropriété dans la commune de ...
Les dispositions de l'article ...
sont applicables.

ARTICLE 4 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont réparties en mille ...
parties communes par appartements et garages, comme il ...
résulte de l'annexe au présent règlement.

ARTICLE 5 - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Il est formellement stipulé que ...
Les modifications de plans par les valeurs ...
de l'acte de vente ou de la promesse de vente ...
de transformations qui seraient faites dans ...
de l'immeuble ou par suite de tout ...
de l'immeuble ou de l'annexe ...
de l'immeuble ou de l'annexe ...
de l'immeuble ou de l'annexe ...
de l'immeuble ou de l'annexe ...

En cas de copropriété acquise par appartements ...
et les réunir en un seul. Il aura toujours le droit ...
de réunir en un seul les deux appartements ...
de réunir en un seul les deux appartements ...
de réunir en un seul les deux appartements ...

Il est toujours permis de réunir en un seul ...
deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux ...
appartements de niveaux différents, mais se touchant par ...
plafond, de façon à former un appartement unique ...
deux appartements de même niveau et sans avoir ...
de réunir en un seul les deux appartements ...

Il est également permis de détacher d'un ...
appartement plusieurs pièces pour recréer ...
de façon à former un appartement unique ...
de façon à former un appartement unique ...
de façon à former un appartement unique ...
de façon à former un appartement unique ...
de façon à former un appartement unique ...

Il est formellement stipulé que ...

tant de l'empêcher, un peut servir à la situation existante
ou à l'usage futur des locaux, mais il ne pourra jamais
être employé pour des travaux autres que ceux mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 7 - LES LOCAUX COMMUNS DES PARTIS COMMUNS

Les parties communes de l'immeuble sont (la partie
de l'immeuble destinée à l'usage commun des occupants)

Le sol et les murs, les plafonds, l'escalier et
les parties communes destinées à l'usage commun des occupants
des locaux de l'immeuble, de passage, de passage de lumière, les ar-
rivers, les escaliers, les portes et fenêtres (mais
non les porte-fenêtres) les balcons, les appuis des bal-
cons et fenêtres, les installations et conduites de toute
nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toute-
fois les parties de ces conduites et canalisations se trou-
vant à l'intérieur des appartements et autres locaux privés
et qui se trouvent à l'intérieur des locaux) Les escaliers
général, communément, les locaux réservés à la concier-
ge locaux chauffés et non chauffés, dégagements, locaux
communs d'usage, de passage et d'éclairage, public, hall
d'entrée, escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa ca-
ge et ses machines, les parties des étages avec leurs
parties communes.

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

L'installation des canalisations de chauffage cen-
tral et de service d'eau chaude (les radiateurs et canali-
sations se trouvent dans les locaux privés et servant à
leur usage exclusif) sont parties privées, mais il ne peut
y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée
générale des occupants de l'immeuble, cette as-
semblée fixe les conditions des modifications au titre de
intérêt de l'immeuble.

Il est interdit, toutes les parties de l'immeuble
qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif de l'un de ses
occupants, de faire des modifications de quelque nature que
soient sans l'autorisation de l'assemblée générale des occupants.

Les travaux mentionnés ne pourront être effectués,
sauf autorisation de l'assemblée générale des occupants.

en ce qui concerne les parties communes et pour les quoti-
ens leur attribués.

L'hygiène et tout droit réel créé sur un éle-
ment privatif grevé 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 cons-
titutives de l'appartement ou du local privatif (à l'ex-
ception des parties communes) et notamment le plancher, le
parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur
système d'isolant en connexion avec le hourdis qui est
partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les
portes, les fenêtres à l'intérieur et sur cour avec leurs volets
persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les
canalisations aductives et évacuatives intérieures des ap-
partements et locaux privatifs et servant à leur usage ex-
clusif, les installations sanitaires particulières (lave-
toilettes, éviers, water-closet, salle de bains, etcetera ...),
les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond
accroché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonds
peints 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 ou qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout
ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privée mais
qui est exclusivement à son usage, par exemple, conduites par-
ticulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du télé-
phone, etcetera.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir
de son local privé 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 com-
promettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la
décoration intérieure de son local privatif, mais sous
sa responsabilité à l'égard des affectations, dégradations
et autres accidents et inconvénients, qui en seront la con-
séquence, pour les parties communes et les locaux des autres

propriétaires

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

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

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

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

ARTICLE 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 privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privés, 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 - VOILETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.

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

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

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

res

ARTICLE 12 - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

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

SECTION II.Service et administration de l'immeuble.ARTICLE 13 - CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

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 millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant (personne physique ou moral) sera désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., en l'occurrence la Société Anonyme "Gestions et Mandats", ayant son siège à Bruxelles, rue Ducale, 49, pour un terme de dix ans.

La Société Anonyme "Gestions et Mandats" délègue un gérant auprès de la copropriété. Ce gérant peut être révoqué par la Société Anonyme "Gestions et Mandats", dans le délai de dix ans, et peut être remplacé dans ce même délai par la Société Anonyme "Gestions et Mandats", sans que cette société doive justifier de sa décision vis-à-vis de la copropriété.

Les fonctions de la Société Anonyme "Gestions et Mandats", prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé; ces émoluments sont fixés à trois francs cinquante centimes par millièmes et par mois au minimum.

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.

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, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

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

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

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

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

ARTICLE 18 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze francs 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

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 un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

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

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

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

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés

comme de droit, soit à un administrateur et à un copropriétaire, 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 annexés au procès-verbal de l'assemblée générale

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

ARTICLE 21 - PRÉSIDENT 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 propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

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 millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 23 - LISTE DE PRÉSENCE.

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

ARTICLE 24 - MAJORITÉS.

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 délégués étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf venant

dant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

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

ARTICLE 25 - NOMBRE DE VOIX.

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

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 ensemble plus de cinq cents/millièmes.

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

ARTICLE 27 - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant, en l'occurrence la Société Anonyme "Gestions et Mandats", pendant la première période de dix ans ; le gérant dispose de la signature banque.

Le gérant peut déléguer cette signature ainsi qu'elle l'entend, aux membres du Conseil de Gérance, qui signeraient, dans ce cas, conjointement avec le gérant,

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'a-

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

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier et ce dans le délai de trente jours, à partir de la date de la clôture trimestrielle.

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

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.

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 - CONTRIBUTION.

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 ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ancien censeur.

ARTICLE 31 - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 32 - REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE 33 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES
MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance, le dernier sera juge du 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 deux cent cinquante/millièmes. Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE 35 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

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

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

Les propriétaires devront supporter, sans 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 de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 38 - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.ARTICLE 39 - RECETTES.

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

SECTION IV.Assurances - Reconstruction.ARTICLE 40 - ASSURANCE COMMUNE.

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

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M. (1).

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

diligences nécessaires.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours 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 - SURPRIMES.

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

ARTICLE 42 - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire 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 au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale 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 feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires

dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 45 - 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, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE 46 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

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

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

Les primes seront payées par le gérant ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que

responsabilité civile, ascenseur, lois, etcœtera. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS - 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 et être en outre insérées dans un livre dénommé " Livre de gérance ", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

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

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

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

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 privées, 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 bons soins d'entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner 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, par un ramonneur juré. 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 réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

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

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

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 51 - 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 quoique ce soit.

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

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 de tapis, laveries, habits, meubles, cirage de chaus-

... ..

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions de l'article 24 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

ARTICLE 26 - DÉFINITIONS

Les termes définis dans l'article 25 ont le sens qui leur est attribué dans ce chapitre.

Les dispositions de l'article 26 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

Les dispositions de l'article 27 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

ARTICLE 28

ARTICLE 29 - DÉFINITIONS

ARTICLE 30 - DÉFINITIONS

Les dispositions de l'article 30 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

Les dispositions de l'article 31 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

Les dispositions de l'article 32 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

Les dispositions de l'article 33 s'appliquent à toutes les sociétés de personnes, à l'exception de celles qui sont régies par le droit étranger.

troubler les réceptions radiophoniques

Aucun récepteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des récepteurs servant des appareils ménagers.

ARTICLE 57 - BAUX

Les baux accorés 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 gravement constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 58 - ECHANGES DE CAVES

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

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

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

ARTICLE 59 - CHARGES MUNICIPALES

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

SECTION VI

Destination des locaux

ARTICLE 61 - DESTINATION DES APPARTEMENTS

Les appartements sont destinés à l'habitation partielle; 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 pièces ne pourront servir leur profession dans l'immeuble s'ils sont agréés par les syndicats professionnels ou vétérinaires.

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'immeuble, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour ce usage intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'un commerce de luxe, ou de commerce, notamment un salon de coiffure, manucure, librairie, confection, pourra être autorisé 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 ce commerce 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 autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque 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 à côté d'elle, à l'endroit précisé par l'assemblée générale, une plaque de modèle au-

accordé par l'assemblée générale le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte ou porte d'entrée, à l'extérieur, sera apposé par l'assemblée il sera permis d'établir des plaques de renseignements par le passage : nom, adresse, numéro de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'âge de l'occupé.

Dans l'entrée, aucun dépotoir d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les noms et professions du Syndicat ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 63 - DEPOTS INSALUBRES

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matériaux dangereux, insalubres ou inflammables.

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 à verser contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par ces dépôts et la réparation des risques.

SECTION VII

Chauffage central urbain et service d'eau chaude.

ARTICLE 64 - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central et le service d'eau chaude s'effectueront en commun avec les cinq immeubles à appartements multiples en construction et encore à construire et devant faire partie d'un ensemble urbanistique.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionneront suivant les directives de la majorité des copropriétaires, consistant à la simple majorité, et sans distinction de qualité des copropriétaires, à l'exception de la qualité de propriétaire ayant un degré de chaleur ou un autre service.

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

Les frais de réparat. des d'électricité et de ventila-
voilement, relatifs à la central, des chaudières, ainsi que
les appareillages s'y rattachant, mais que les chaudières, les
pompe et les brûleurs, mais à l'exclusion des conduites
appartenant à chacun des six immeubles (lesquelles restent par
elles-mêmes à chaque immeuble qu'elles desservent), sont
répartis entre les six immeubles chacun pour un/sixième, et
par conséquent, entre les copropriétaires au prorata du nombre
de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

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

1) Vingt pour cent au prorata des millièmes possédés
par chacun d'eux dans la copropriété.

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

Durant la période de chauffage, les commandes de
chaufferie des locaux privés et communs, devront toujours
rester ouvertes, de manière que la température dans ces lo-
caux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces
commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour
n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de
chauffage. Les cinq premières années, le combustible néces-
saire sera commandé par les soins de la Société Anonyme
S.T.S.I.S.O., pour le compte des copropriétaires.

OBSERVATIONS :

Cependant, en attendant la mise en service du chauf-
frage central et la distribution d'eau chaude prévues égale-
ment au profit des immeubles encore à construire, il est
stipulé que :

1°) Le chauffage central et le service d'eau chauf-
de fonctionneront suivant les directives de la Société Anony-
me S.T.S.I.S.O.

2°) Les frais de ces services, ainsi que les frais
de la consommation, seront réglés de la manière et dans

Les dispositions ci-dessus indiquées ont été prises en vertu de l'article 21 de la loi du 10 mai 1962 relative à l'organisation des services de la commune.

SECTION VIII.

Conciergerie.

ARTICLE 63 - DESIGNATION ET FONCTIONS.

Le concierge sera choisi par l'Assemblée Générale qui fixera ses attributions.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le conseil, lequel se sera référé préalablement au conseil de gestion.

Le concierge n'a d'autre à recevoir que du garant la somme des loyers et des charges et l'Assemblée Générale le décide.

En l'absence du garant, le concierge sera autorisé par le conseil de gestion à recevoir les loyers.

Le premier concierge sera nommé par le conseil de gestion pour une durée de un an.

ARTICLE 64 - TRAVAUX DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est à faire dans les maisons ci-dessous :

Il devra notamment :

- 1- Tenir en parfait état de propreté les communs, les corridors, rampes d'accès, les parkings et les allées se trouvant dans la zone de recul.
- 2- Evacuer les ordures ménagères.
- 3- Recevoir les paiements et commissions.
- 4- Délivrer les cartes d'accès à l'heure qui lui sera indiquée.
- 5- Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
- 6- Surveiller et contrôler le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.
- 7- Faire les réparations d'entretien de l'immeuble.
- 8- Surveiller les entrées et les sorties.
- 9- Si un incendie survient, que le garant ou le propriétaire n'est pas présent, le concierge devra immédiatement appeler le service incendie et l'Assemblée.
- 10- Surveiller les entrées et les sorties.

... pour les occupants, et exécuter les travaux dans les
... prévoyés.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut
exercer dans l'immeuble aucune profession ou métier et
par sa présence de l'immeuble.

ARTICLE 67 - LOGEMENT ET SALAIRE.

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

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE 68 - CONSEIL DE GERANCE

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gé-
rant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée géné-
rale, exécute les travaux indispensables mais son rôle
est de donner ordre au gérant de congédier le concierge

Il prend toutes dispositions pour le fonctionne-
ment des ascenseurs et de l'ascenseur.

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

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

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

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

ARTICLE 69 - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il
peut être réélu par les copropriétaires ou un tiers
d'entre eux, mais ce cas est prévu à l'article précédent pour le
remplacement du gérant.

Si le gérant est un des copropriétaires et si il
n'est pas assisté, il pourra s'adjointre un secrétaire pour
la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont

présenté par l'assemblée.

ARTICLE 70 - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la tâche de veiller au bon entretien des immeubles, de son fonctionnement et de l'entretien des parties communes du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles demandées 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 son droit.

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 administration publique.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décident des mesures à prendre pour le bon fonctionnement des parties communes.

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

ARTICLE 71 - COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Les comptes sont soumis à son approbation et en reçoit décharge ainsi qu'il y est lieu.

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

ARTICLE 72 - PROVISIONS.

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

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

L'assemblée peut décider même la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations.

Le conseil d'administration est composé de sept membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable.

Le conseil d'administration est responsable de l'administration de la société et de la réalisation de son programme d'activité.

Le conseil d'administration est composé de sept membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable.

Le conseil d'administration est responsable de l'administration de la société et de la réalisation de son programme d'activité.

Le conseil d'administration est composé de sept membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable.

Le conseil d'administration est responsable de l'administration de la société et de la réalisation de son programme d'activité.

Le conseil d'administration est composé de sept membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable.

SECTION II

ARTICLE 73 - DETERMINATIONS.

Le conseil d'administration est responsable de l'administration de la société et de la réalisation de son programme d'activité.

Le conseil d'administration est composé de sept membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable.

ainsi que le matériel et mobilier communs, boîtes à lettres, canalisations et conduites, consommations pour le fonctionnement de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, les indemnités de bureau, les courants pendulaires, etcetera, et les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'entretien de celui-ci.

ARTICLE 74 - EAU - GAZ ET 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 75 - MODIFICATIONS.

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

SECTION XI.

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 76 - OCCUPATION.

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

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

ARTICLE 77 - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

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

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

2) Faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (sauf est autorisée l'aposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage.)

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

4) Laver leur voiture dans leur garage, sauf décision spéciale de l'assemblée générale.

5) Introduire de l'essence dans leur garage, ou

dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

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

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

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

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

5- Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

SECTION XII.

Parc commun.

ARTICLE 78 - DESTINATION.

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

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

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

ARTICLE 79 - MODIFICATIONS.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

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

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

ARTICLE 80 - USAGE DU PARC.

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

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

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

ARTICLE 81 - JEUX : TENNIS - GOLF - PLAINE DE SABLE.

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

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

La plaine de sable servira aux enfants.

ARTICLE 82 - PLANTATIONS.

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs - tant du parc que des balcons.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 80.

ARTICLE 83 - GARDIEN - JARDINIER.

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

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

ARTICLE 84 - 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 de

sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 85 - ORNEMENTS.

L'entretien de pare sera réparti entre les propriétaires immeubles :

Il sera notamment prévu qu'il y ait un jardinier, la coupe des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier celui-ci devra loucher les pelouses au moins deux fois par an.

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

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

ARTICLE 86 - GERANT.

A.- Le gérant répartit les dépenses par parts égales entre les immeubles, y compris les frais de gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetées à l'extérieur.

B.- Le gérant du parc sera nommé par le conseil formé par les présidents des conseils de gestion des immeubles ayant la charge de l'entretien.

Cependant le premier gérant sera nommé pour une durée de dix ans par la Société E.P.H.M. laquelle terminera ses attributions et démissions.

SECTION XIII

Parking

ARTICLE 87 - USAGE.

Le parking ne peut être occupé en permanence

SECTION XIV.

Règlement municipal.

ARTICLE 88 - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale qui sera convoquée par le conseil de gestion.

Tout différend entre copropriétaires au sujet de

CONDITIONS GENERALES DE VENTE.TITRE PREMIER.

OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS.

1.- DEFINITIONS.

La Société ETRIMO a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires 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 d'en payer le prix conformément aux articles précités du Code Civil et plus spécialement les articles 1650 et suivants.

2.- QUALITE.

L'appartement doit être livré suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan dont un exemplaire a été paraphé par les parties.

3.- DELAI DE LIVRAISON.

L'appartement devra être délivré à l'Acheteur dans le délai fixé au graphique d'avancement des travaux annexé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le Groupe Urbanisme S.A., à l'Acheteur de procéder à la réception de son appartement.

En cas de grèves, même partielles, lock-out, gel, incendie, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères 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 délai sera constaté par le Groupe Urbanisme S.A. et notifié à l'acheteur par simple lettre.

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'intérêts sur les sommes versées par lui en

exécution des dispositions des deux conventions, 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.- RECEPTION AVANT LIVRAISON.

Avant d'être livré, l'appartement fait l'objet d'une "réception" sur invitation par lettre recommandée faite par le Groupe Urbanisme S.A. à l'acheteur, aux entrepreneurs et au vendeur.

L'Acheteur est en droit de se faire accompagner ou aider par telle personne de son choix et est invité à inspecter toutes les parties apparentes.

Le Vendeur relira le présent article lors de la réception ce qui sera acté dans le procès-verbal.

Le bordereau de réception relève tous les vices apparents ou de non-conformité que les entrepreneurs sont tenus de corriger avant la livraison.

6.- DE LA LIVRAISON - REMISE DES CLES.

La livraison aura lieu par la remise des clés conformément à l'article 1605 du Code Civil.

Cette remise sera constatée par un procès-verbal signé par l'Acheteur et le Vendeur.

A défaut par l'acheteur de retirer les clés qui sont tenues à sa disposition, le vendeur aura le droit de mettre l'acheteur en demeure de retirer les clés.

A défaut par l'acheteur de donner suite à cette mise en demeure dans le délai de 8 jours, la livraison sera sensée avoir été faite à l'expiration du délai qui vient d'être indiqué.

7.- 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 oeuvre, toiture, égouts, à l'exclusion des cloisons : 10 ans.

b) pierres de revêtement : 6 ans.

c) chauffage : 2 ans.

d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement thermoplastique : 1 an.

e) les autres corps de métier : 6 mois.

f) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Cette garantie en ce qui concerne les travaux qui n'ont pas fait l'objet de remarques lors de la réception dont question dans l'article 5 prend cours le jour de l'établissement du bordereau de réception dont question à cet article et, en ce qui concerne les travaux que l'entrepreneur est tenu de corriger, à la livraison ; elle prend fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réparation des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

8.- 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 1658 du Code Civil.

9.- FACULTE DE REMERE - ANNULATION - RATIFICATION PAR L'ACHETEUR - RATIFICATION PAR LE VENDEUR.

A. Faculté de réméré.

Le vendeur se réserve la faculté de réméré dans les termes des articles 1659 et suivants du Code Civil mais seulement en cas de différend pouvant survenir avec l'acheteur :

a) lors de la livraison de l'appartement.

b) lors d'action pour vices cachés.

Par dérogation à l'article 1673 - alinéa 2 du Code Civil - si le bien vient à rentrer dans le patrimoine du vendeur

par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires viendra en déduction des sommes dues par la Société ETRIMO en vertu de l'article 1673 - alinéa 1 du Code Civil - et si ce montant excède celui des sommes dues par la Société ETRIMO, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent vis-à-vis de la Société ETRIMO.

B. Annulation.

Dans le cas où l'acheteur désire annuler la vente pour un motif qui n'a pas l'accord exprès du vendeur, ou pour tout autre motif qui ne serait pas conforme aux prescriptions de la loi, la somme de 3 % payée à la signature des présentes conventions restera acquise au Vendeur, en cas d'acceptation par celui-ci du désistement.

C. Ratification par l'acheteur.

A défaut de ratification par acte authentique endéans les trois mois de la signature des présentes conventions, 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.

D. Ratification par le vendeur.

Les présentes conventions devront être ratifiées par le Conseil d'Administration de la Société venderesse, qui n'a nullement à se justifier de sa décision.

10.- REFUS DE LIVRAISON PAR LE VENDEUR.

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement 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.

Cette clause est de rigueur même si certains travaux restent à réfectionner par les entrepreneurs, ces travaux étant mentionnés dans le procès-verbal de réception et faisant donc l'objet d'une garantie des vices apparents.

11.- PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acheteur prend possession de l'appartement sans réception, 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 les articles 5 et 6 des conditions générales, qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par le Groupe Urbanisme S.A. pour la réception et par le vendeur pour la livraison.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'acheteur couvre le vendeur des obligations stipulées aux dits articles 5 et 6.

11bis - FINANCEMENT.

Si le financement, en vue de l'acquisition du bien objet des présentes conventions, est assuré par les soins de la Société Venderesse 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 venderesse.

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 le Groupe Urbanisme S.A. qui en a la responsabilité en qualité d'architecte.

L'architecte se réserve le droit d'apporter les changements aux plans 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 du Groupe Urbanisme S.A. 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 oeuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes. Toute modification demandée par l'acheteur, tant au gros oeuvre qu'aux travaux de parachèvement de son appartement ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en oeuvre, peut provoquer des retards dans l'avancement général des travaux.

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

Passé ce délai, l'acheteur devra prendre, seul et person-

neillement toutes dispositions, utiles pour l'exécution des travaux envisagés par lui, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore, ce qui sera constaté unilatéralement par le Groupe Urbanisme S.A.

Les travaux supplémentaires allongent le délai de terminaison suivant les difficultés d'exécution de ces travaux. Le Groupe Urbanisme S.A. fixera par lettre le délai que réclament ces travaux.

15.- PAIEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques prévues à la convention.

Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une oeuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les 5 jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de 7 p.c. l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans mise en demeure.

16.- DEFAUT DE PAIEMENT.

Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur 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 p.c. 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.

17.- HYPOTHEQUES - ALIENATION.

A. Hypothèques.

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires il sera pris inscription hypothécaire d'office lors de

la transcription de l'acte de vente.

31. L'acheteur désireait durant le cours de la construction donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire, mais à la condition expresse :

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cèdera 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.

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 celle-ci qu'au moment de leur règlement par lui.

Cette remise n'opérera pas novation, elle ne constituera 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.

20.- RETARD DES TRAVAUX.

1. 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, les propriétaires en seront avertis par lettre recommandée si le report de la date d'achèvement excède plus de 20 jours ouvrables.

2. D'autre part, les entrepreneurs peuvent avoir du retard sur le graphique d'avancement des travaux provenant de leur faute.

3. Si ce retard excède plus de 20 jours, le conseil de gérance examinera avec l'architecte les sanctions à prendre contre les entrepreneurs.

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.- PIGNONS.

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 copropriétaires de l'immeuble dont question dans la présente convention.

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

TITRE III.

DES MESURES PRISES POUR L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

23.- ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

24.- 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 ;

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 ;

4. Les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseurs, etc.

25.- FOURNITURES DE COMBUSTIBLES.

Le vendeur passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de cinq ans.

26.- CONTRATS D'ENTRETIEN.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au Titre I, article 7.

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.

27.- SYNDIC.

Le syndic sera désigné par le vendeur pour une période de dix ans.

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

28.- CONCIERGE.

Le concierge sera désigné par les soins du vendeur.

Il entrera en fonction dès que la conciergerie sera libre.

29.- FONDS DE GARANTIE.

L'Acheteur, au moment de la livraison de son appartement, devra avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le conseil de gérance.

30.- 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.

CLAUSES ET CONDITIONS REGISSANT L'ENTREPRISE.

1.- DEFINITIONS.

La Société Anonyme ETRIMO construit un immeuble et en confie l'exécution à des entrepreneurs. Les entrepreneurs doivent exécuter les travaux conformément aux documents suivants

- a) les plans ;
- b) la description des matériaux ;
- c) les clauses et conditions régissant l'entreprise.

La Société ETRIMO se réserve le droit de vendre tout ou en partie les constructions ainsi érigées.

Dans ce cas, les acheteurs des biens construits, par la remise des clés que leur fait ETRIMO, entrent en pleine possession de tous les droits issus des présentes conventions.

2.- CONTRACTANTS.

La Société ETRIMO passe commande à l'entrepreneur. L'entrepreneur se charge d'exécuter les travaux. Tous les deux agissent en nom personnel.

3.- NATURE DU CONTRAT.

Le contrat d'entreprise constitue un forfait absolu.

Par forfait absolu, il faut entendre le prix fait sur la base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de 2 1/2 %, le prix serait ajusté en proportion et dans ces limites sans que ceci modifie le caractère forfaitaire du contrat.

Dans cette limite, le prix de l'entreprise sera invariable une fois fixé quelles que soient les dépenses que l'entre-

preneur devra s'imposer pour l'exécution des ouvrages.

L'entrepreneur ne pourra exécuter aucun travail supplémentaire sans l'accord écrit et préalable du Groupe Urbanisme.

4.- DES RESPONSABILITES.

Le Groupe Urbanisme S.A. est responsable des fautes de conception des plans et des défauts de surveillance des travaux. Il n'est pas tenu des fautes de l'entrepreneur qui ne peuvent être décelées par une surveillance normale. Les entrepreneurs sont responsables de leurs travaux, conformément à l'article 1787 et suivants et plus spécialement de l'article 1792 du Code Civil.

L'entrepreneur et l'ingénieur en béton armé sont responsables solidairement de l'étude statique, l'ingénieur prenant ici la qualité prévue d'architecte à l'article 1792 du Code Civil.

5.- PAIEMENTS.

Les paiements seront garantis aux entrepreneurs par le compte bloqué alimenté par les acheteurs. Le compte bloqué fonctionne ainsi qu'il suit :

A la demande de la Société, les acheteurs versent le montant qu'ils doivent au compte bloqué.

L'entrepreneur demandera au Groupe Urbanisme S.A. la délivrance d'un bon de paiement pour ses travaux.

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

6.- SOLDE DES COMPTES.

Lorsque la Société jugera qu'un nombre suffisant d'appartements sera vendu et que les travaux de leurs parties privatives seront en état de réception provisoire, elle en fera rapport à l'assemblée générale des propriétaires.

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

La Société aura à justifier que le montant au compte blo-

qué augmenté des sommes dues encore par les propriétaires, est suffisant pour solder les sommes dues aux entrepreneurs. Cette justification se fera par la remise, par elle, des documents suivants :

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

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

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

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

7.- COMMENCEMENT ET FIN DES TRAVAUX.

Les travaux commenceront, s'exécuteront et se termineront suivant le délai fixé par le tableau d'avancement des travaux remis par le Groupe Urbanisme S.A. et annexé à l'acte de base.

Aucune dérogation ne pourra y être apportée sans le consentement écrit du Groupe Urbanisme S.A. Le délai ayant été préalablement établi d'accord avec l'entrepreneur. Toutefois, ce délai d'exécution sera automatiquement prolongé d'autant de jours d'intempéries, de grève ou autre cas de force majeure, qui auraient entravé la bonne marche des travaux, ainsi que du temps nécessaire à la reprise des travaux.

A cet effet, il sera tenu au chantier par le délégué du Groupe Urbanisme S.A. un livre dans lequel les jours perdus seront régulièrement mentionnés.

Par ailleurs, le tableau d'avancement des travaux a été établi en fonction du programme de construction et de parachèvement standard prévu pour l'immeuble en cause.

Les modifications exigées par les acheteurs, même celles concernant les parties privatives de leur appartement, pourront éventuellement influencer ce programme d'avancement des travaux.

8.- EXECUTION DES TRAVAUX.

Les travaux seront exécutés conformément :

a) aux plans ci-annexés ;

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

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

d) aux métrés joints à titre indicatif.

Les travaux se feront sous le contrôle du Groupe Urbanisme S.A.

Il y aura toujours sur le chantier un approvisionnement en matériaux nécessaires à la bonne marche des travaux.

Le Groupe Urbanisme S.A. est en droit de refuser les matériaux non conformes, sans que sa décision puisse être discutée ou donner prétexte à des retards. Il peut faire arrêter à tous moments, tout travail qui ne serait pas conforme ou non recevable.

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

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

L'entrepreneur se conformera aux indications verbales du délégué du Groupe Urbanisme S.A. pour les détails d'exécution ou pour tout autre éclaircissement sur les plans et métrés descriptifs.

Le délégué du Groupe Urbanisme S.A. pourra récuser tout ouvrier jugé insuffisamment habile aux travaux qui lui sont confiés ou qui ne répondrait pas au caractère amène, tant vis-à-vis des acheteurs que du délégué du Groupe Urbanisme S.A.

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

Si une indication dans les plans lui semblait être un obstacle à l'exécution parfaite de ses travaux, il lui appartient d'en aviser le Groupe Urbanisme S.A. par lettre.

et si besoin en est, prendre ses responsabilités pour pouvoir supporter la garantie décennale à laquelle il est tenu civilement ou, suivant le cas, pour répondre aux garanties d'usages stipulées dans les présentes clauses et conditions.

9.- MODIFICATIONS.

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

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

10.- RAPPORT AVEC LES ACHETEURS D'ETRIMO.

Les acheteurs sont en droit d'apporter des modifications à l'intérieur de leur construction au gré de leur fantaisie.

Ces modifications seront traitées directement entre l'entrepreneur et l'acheteur, en dehors de la responsabilité de la Société ETRIMO.

Ces travaux seront facturés directement à l'acheteur. L'acheteur ne peut apporter aucune modification à l'aspect extérieur sans un plan signé par le Groupe Urbanisme S.A. et la Société ETRIMO.

11.- FACTURATION.

La facturation se fera en triple exemplaire à la Société ETRIMO suivant les indications du Code des Taxes Assimilées au Timbre.

12.- RECEPTION.

La réception des travaux se fera de la façon suivante :

a) En ce qui concerne les parties privatives :

Il sera dressé un bordereau de réception provisoire entre la Société ETRIMO, son acheteur éventuel et les entrepreneurs sous les auspices du Groupe Urbanisme S.A.

Ce bordereau mentionnera les travaux restant à faire et constituera le procès-verbal de réception provisoire. Il sera

aligné par les parties intéressées qui en recevront chacune un exemplaire.

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux de réception éventuellement stipulés au devis et ce dans le délai indiqué.

La réception définitive sera acquise par un procès-verbal de récolement dressé par le Groupe Urbain S.A. et signé par les deux parties.

4) De ce qui concerne les parties communes :

La réception ne sera par le Groupe Urbain S.A. en présence du délégué à l'entretien et du délégué du Conseil de Gestion.

Elle se fera de la même façon que la réception des parties privatives.

Les dates auxquelles se feront les réceptions provisoires et définitives seront fixées par le Groupe Urbain S.A.

5) Si, pour une raison quelconque, l'entrepreneur n'exécute pas les travaux de réception indiqués au procès-verbal de récolement, le Groupe Urbain S.A. est conventionnellement et irrévocablement habilité à déterminer le montant des travaux restant à faire et encore par simple lettre à la Société URBAINE de l'entrepreneur détaillant la signification de l'acte et les travaux restant à faire.

Ce montant sera déduit de la somme restant à payer par la Société URBAINE au profit du dédit de l'entrepreneur.

6) Si, pour une raison quelconque, le dédit ou son montant éventuel ne procédait pas à la réception provisoire ou définitive des parties privatives et communes, le Groupe Urbain S.A. pourra faire passer au profit de l'Etat le montant du dédit éventuel au lieu de l'attribuer au mandataire qui procède à la réception.

7) - RETARD

En cas de retard dans l'accomplissement des travaux par rapport au délai, le Groupe Urbain S.A. est habilité à révoquer le mandat de l'entrepreneur et à passer le contrat à un autre adjudicataire.

Le mandat sera révoqué par lettre recommandée à l'entrepreneur et l'Etat sera tenu de payer le dédit prévu au contrat.

Jours après l'envoi de cette lettre. Il sera fait une retenue de 200 francs par jour de retard et par appartement.

14.- SUBROGATION.

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

15.- RESPONSABILITE VIS-A-VIS DES TIERS.

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

16.- CONVENTION.

L'entrepreneur aura à supporter personnellement toutes les contestations qui lui seront adressées par les services publics : sans engager la responsabilité, ni de l'acheteur ni du Groupe Urbanisme S.A., ni de la Société BILIKO.

17.- APPROVISIONNEMENT.

L'entrepreneur sera tenu de passer immédiatement ses marchés de matières premières, afin de s'assurer les matériaux nécessaires à l'exécution de ses travaux. Il ne pourra en aucun cas se prévaloir des fluctuations du marché.

18.- RESCISIO IN FORMA.

Si au cas où l'entrepreneur conveniendrait aux articles de ce présent contrat, le Groupe Urbanisme S.A. serait en droit, après 48 heures de mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans suite, d'opérer la suspension des travaux ou de leur résiliation totale par un autre entrepreneur, sans que le premier puisse se prévaloir de l'art. 1724 du Code de Commerce et de la dénonciation du contrat de l'ouvrage et sans préjudice de dommages et intérêts qui pourraient être réclamés par la Société BILIKO et ses acheteurs éventuels.

Il est des obligations de la part de l'entrepreneur, telles que la fourniture de matériaux supplémentaires pour d'autres copies de plans, etc. Le Groupe Urbanisme S.A. sera en droit, après en avoir été avisé, d'opérer la suspension des travaux ou de leur résiliation totale par un autre entrepreneur, sans que le premier puisse se prévaloir de l'art. 1724 du Code de Commerce et de la dénonciation du contrat de l'ouvrage et sans préjudice de dommages et intérêts qui pourraient être réclamés par la Société BILIKO et ses acheteurs éventuels.

responsable.

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

Le Groupe Urbanisme S.A. sera en droit de prélever le montant de cette facture sur les sommes dues à l'entrepreneur responsable et de payer directement le sous-traitant ayant exécuté les travaux de mise en état.

19.- DÉCÈS.

En cas de décès, de faillite, ou d'empêchement de l'entrepreneur, le Groupe Urbanisme S.A. est en droit, suivant son gré, de rompre le contrat d'entreprise ou de le continuer.

20.- DÉFAUT DE PAIEMENT.

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

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

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

21.- RÉUNION HEBDOMADAIRE.-

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

L'ordre de cette réunion lui sera communiqué en temps utile. Pour chaque absence non justifiée, il sera appliqué à l'entrepreneur délégué une amende de 200 francs au profit de l'architecte.

22.- TRAVAIL DE CHANTIER.

Le chantier devra au tout temps être en état de propreté à tout effet. Il appartiendra aux entrepreneurs de faire enlever régulièrement les déchets provenant de leurs travaux.

L'entrepreneur ou son délégué devra en fin de chantier

faire procéder à un nettoyage général et évacuer les ornières des allées.

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

23. - EAU ET ELECTRICITE.

L'entrepreneur du gros-œuvre devra permettre aux autres corps de métier à l'emploi de l'eau et de l'électricité. Les compteurs particuliers à eau et d'électricité que l'entrepreneur aura fait placer à ses frais, ne pourront être enlevés qu'après l'achèvement des ouvrages définitifs.

A la livraison du chantier, le Groupe Urbain S.A. répartira de façon équitable les frais d'eau, d'électricité, d'enlèvement des débris et des frais de réparations générales qui n'auraient pu être imputés directement à un responsable.

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

24. - PUBLICITE.

L'entrepreneur s'interdit toute publicité sur le chantier, sauf celle qui sera faite sur un panneau de la Société, qui percevra proportionnellement les frais en lui déboursés.

25. - GARANTIE.

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs, tant du gros œuvre, que du parachèvement seront tenus des garanties suivantes pour ce qui concerne les vices cachés :

a) sol, gros œuvre, toiture : 10 ans ;

b) pierres de revêtement : 5 ans ;

c) maçonnerie : 2 ans ;

d) menuiserie, plomberie, électricité et peinture : 2 ans ;

e) serrurerie : 2 ans ;

f) les autres corps de métier : 2 ans ;

g) tous autres travaux : comme garantie.

Le tout à la réception définitive, une semaine au plus.

sera faite aux entrepreneurs à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

26 - GRAPHIQUE ET NOMBRE D'OUVRIERS.

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

27. - DIFFERENDS

En cas de différend sur l'interprétation du présent contrat, le différend sera soumis aux Tribunaux de Bruxelles, sous réserve sans préjudice des mesures d'office prises à l'article 11.

P A R C A R C H I T E C T E B R I A N D
P A V I L L O N S I V - V - V I.

Description des Matériaux employés pour le Gros oeuvre des Pavillons Privatives et Communes.

1° TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai en terre et en profondeur ainsi que les rigoles de circulation, les terres en excès sont évacuées.

2° FONDATIONS.

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

3° SUPERSTRUCTURE.

a) Couverture : L'oeuvre est exécutée en béton armé.

b) Murs extérieurs : Les différents genres de maçonnerie et

finis sont :

- murs en béton lourd : pour les murs en contact avec les terres ;

- murs creux : pour tous les murs extérieurs et cloisons d'usage des chemins à deux sens ;

- finis en béton léger ou terre cuite légère : pour les cloisons intérieures.

c) Planchers : Les différents genres exécutés de maçonnerie

de terre cuite de 2, ou 3 cm. d'épaisseur. Les cloisons doubles entre les appartements sont pourvues d'une couche séparatrice isolante.

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° FACADES.

a) Pierre blanche : La pierre blanche naturelle est utilisée :

- pour les bâtiments d'extrémité : en façade latérale et sur les retours des façades principales ;
- pour les bâtiments d'extrémité et moyens : sur la face extérieure des balcons ;

Les pierres sont rejointoyées, ravalées et hydrofugées.

Toutefois, pour conserver à la pierre son aspect et ses qualités d'origine, les propriétaires ont l'obligation de procéder au nettoyage et à l'hydrofugage des pierres tous les six (6) ans.

b) Pierre bleue : Seuls les seuils spécifiés au plan, dans ce matériau, sont exécutés en pierre bleue.

c) Grès, schiste ardoisier, etc. : Le parement des murs extérieurs du rés-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° TOITURES.

a) Toiture : 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. Ce système doit durer dix (10) ans sur les toitures à étanchéité.

b) Toitures : Toutes les carcasses sont pourvues d'une chape non litée étan. de, teintée dans la masse et munie de joints de dilatation.

c) Garages et garages : L'étanchéité de la dalle en

B.4. Pour les galeries et les garages est assurée par un revêtement bitumineux ou similaire.

d) Bass à fleurs : L'étanchéité des bass à fleurs est assurée par un revêtement posé sous un béton léger de pont.

e) Murs et voiles en contact avec les terres : Un cimentage au mortier de sable au Rhin et une double couche de papier ou similaire assurent l'étanchéité des murs et des voiles en contact avec les terres.

7° EGOUTS.

Les égouts sont posés en tuyaux de grès vitrifié et en béton vitré reposant sur un béton de fondation. Les diamètres des égouts sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau des égouts est complété par des chambres de mousse, des chambres de visites et un réparateur d'huile.

8° PLOMBERIE.

La plomberie comprend :

a) 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 ou en fonte sanitaire suivant leur destination.

b) la colonne de distribution de gaz répondant aux exigences de la société distributrice.

9° ELECTRICITE.

Le courant électrique distribué est le 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 chauffage au mazout, système économique à rendement élevé.

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

11° REVÊTEMENTS EXTERIEURS.

Tous les revêtements extérieurs et murs-rideaux sont en é-

plu rouge du Nord S/4. bon choix à peindre. Plâtres d'appât et rebata d'ao en ciment, teck ou similaire. Les portes et volets automatiques sont prévus aux garages.

12° ENDUITS.

Un revêtement hydrofuge de mortier au sable du type li-
sé est prévu :

- sur la face extérieure des maçonneries en toiture ;
- en sous-sol dans les locaux vide-poubelles.

13° VITRAGES.

Les vitres sont d'épaisseur proportionnée aux dimen-
sions des unités. Des vitrages doubles, isolants thermiques et acoustiques, avec matelas d'air déshydraté du type Ther-
mopane ou similaire, sont prévus aux portes et fenêtres des
tiroirs.

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

14° REVÊTEMENT PARKING ET ABORDS

Les accès et l'aire de parking sont pourvus d'un revête-
ment étanche résistant au trafic des véhicules.

Description des Matériaux employés pour le parachèvement
des Parties Privatives de Communes

15° ASCENSEUR.

Le nombre, les arrêts et les charges des ascenseurs sont
proportionnés au nombre d'étages du bâtiment qu'ils desser-
vent du sous-sol au dernier étage. Les ascenseurs répondent
aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sé-
curité des usagers. Les cabines sont du type sans porte. Les
portes palières sont à fermeture semi-automatique.

16° ESCALIER ET VERRONNERIE.

L'escalier de service qui dessert le bâtiment du sous-
sol à la toiture est en matériau préfabriqué. La cage d'es-
calier est isolée et fermée. Les garde-corps des terrasses,
les grilles de ventilation et d'évents sont métalliques.

17° COMPTES.

Chaque appartement est raccordé séparément à la distri-

nutrition de gaz, d'eau chaude et d'eau froide. La fourniture et le placement des compteurs de passage gaz, eau froide et chaude sont à charge des propriétaires.

18° APPAREILS SANITAIRES.

La salle de bains est équipée d'une baignoire en tôle émaillée d'environ 1,60 x 0,70, d'un lavabo sur colonne, en porcelaine vitrifiée d'environ 0,60 x 0,46 avec glace, étagère, porte-essuie et porte-savon encastré, d'un bidet en porcelaine vitrifiée.

La toilette comprend 1 W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée, un porte-rouleau et un lave-mains avec robinet d'eau froide, sauf pour le type I des bâtiments latéraux (pavillons IV et VI).

19° EQUIPEMENT DES CUISINES.

L'équipement de la cuisine comprend :

- a) un évier en acier inoxydable à une cuvette avec un mélangeur et une armoire émaillée sous évier.
- b) une armoire colonne d'environ 0,45 x 1,00 x 2,50 de haut, avec ou sans conduit de vide-poubelles, dont le couvercle fermé avec un joint mousse ou similaire.

20° CHAUFFAGE.

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

Les températures minima garanties par -10° extérieur sont de 20° pour le living, 22° pour la salle de bain et 18° pour les chambres et la 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.

Chaque radiateur est équipé d'un appareil de mesure permettant d'effectuer le décompte des consommations.

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

21° ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré et blindé.

1°) Elle comprend par appartement : un raccordement avec compteur au contact divisionnaire permettant l'installation

En un nombre de circuits suffisant pour répondre aux exigences du confort électrique. 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 partitionne permettant de communiquer avec les appareils téléphoniques intérieurs installés dans le hall d'entrée et la conciergerie ;

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

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

2°) Les parties communes telles que hall, caves, escalier, ascenseur, sont raccordées à un compteur indépendant. Les minuteries avec bouton poussoir lumineux sont prévues dans la cage d'escaliers, les halls, caves et dégagements communs.

3°) Les garages et la galerie des garages sont raccordés à un compteur.

4°) Les ascenseurs disposent de leur propre compteur.

22° PREVENTION ANTI-INCENDIE.

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

23° MENUISERIES INTERIEURES.

Portes d'entrée d'appartement, face extérieure, à peindre et à moulures appliquées et la face intérieure à peindre, chambranles peints. Les autres portes sont du type standard à peindre et garnitures en S.S.N. 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 clofs plates.

Les portes des caves sont pleines ou à panneaux avec moulures à face extérieure 5/6 x 6 cm.

Des gaines à rideaux sont prévues devant toutes les baies extérieures.

Une armoire à environ 2,20 m. de haut et équipé de rayonnage est prévue dans la salle de bains.

24° MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, les longueurs de plus de 1,50 m. sont en deux pièces. Le hall d'entrée et les halls communs sont pavés en dalles de marbre naturel ou reconstitué.

25° CHEMINÉES DÉCORATIVES.

Dans les appartements pourvus d'un conduit de cheminée à yeux ouverts suivant indication des plans, les propriétaires peuvent choisir l'un des modèles standard de cheminées décoratives prévues.

26° CHAPE ISOLANTE ET REVÊTEMENT DES SOLS ET DES PAROIS.

Un pavé de type monolithe et étanche est prévu pour tous les locaux en sous-sols.

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

a) partie résistante : béton armé plein.

b) partie isolante :

1° - sur le béton armé plein, une couche de 7 mm. minimum de matériau spécial à haut pouvoir isolant, thermique et acoustique ;

2° - sur la couche isolante, une chape armée lisse et résistante d'environ 30 mm. d'épaisseur minimum, au laitier de ciment vibré et armé, et traité avec un produit spécial isolant.

c) revêtement : sisal sur feutre dans les chambres ; pavé thermoplastique dans tous les autres locaux ou avec supplément de prix : parquet, tapis plain, plasti-feutre, suivant les collections existantes.

d) revêtement des parois : Des revêtements en carreaux de faïence 15/15, teinte ivoire, avec bords arrondis, sont prévus sur 8 carreaux de hauteur de la façon suivante :

1° - Salle de bain : sur le périmètre du local, surélevé de baignoire avec cadre de visite chromé.

2° - W.C. : sur le périmètre du local.

3° - Cuisine : sur mur mitoyen avec retour latéral.

4° - Plinthes en majolique prévues sur le périmètre des

salles de bain et cuisines.

et Pour les autres locaux : plinthes en S.R.V. à joints
2^{de} FINITION ET SAPHINAGE.

La face intérieure des portes des cuisines et salles de
bains reçoit 2 couches de couleur à l'huile et une couche d'
smalt mat.

La face extérieure des portes des entrées et salles de
bains, ainsi que les autres portes, les chambranles et inté-
rieurs des châssis, recevront 3 couches de couleur à l'huile,
dont la dernière sera tamponnée à la fine brosse de soie,
sur les châssis. Les châssis et les plinthes en bois et
seront 3 couches de couleur à l'huile.

Les plafonds de toutes les pièces et les murs des cou-
loirs, salles de bain et W.C. recevront deux couches de cou-
leur au latex.

Les autres murs seront tapissés avec un papier peint si-
gné avec petit motif en relief.

Tous les éléments extérieurs en béton lissé à l'excepti-
on de la toiture reçoivent une peinture au latex.

Les murs et cloisons intérieurs de tous les locaux en
sous-sol et en toiture sont badigeonnés en 2 couches à la
chaux.

Les gardes-corps des terrasses, les grilles de ventila-
tion des garages, les rampes d'escalier, les tuyaux en vi-
sibles, sont protégés de la corrosion par l'application d'une
peinture spéciale.

Parachèvement des Bâches Privatives.

Bât.

La porte d'entrée est munie d'une serrure de sûreté.

Électricité : 1 applique en centre, tube vide pour
téléphone S.R.V. parlophone et autre porte, autres divers en-
gins.

Revêtement sol : thémoplastique + plinthes en bois.

FIN.

Électricité : type I et II.

2 appliques 1 centre, 1 prise de courant.

- 1 prise antenne et terre TV + radio FM.
type III.

- 1 centre, 4 appliques, 5 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre TV radio FM.
type IV

- 1 centre, 5 appliques, 6 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre TV radio FM.

Revêtement sol : Thermoplastique + plinthes en bois.

CUISINE.

Electricité : 2 prises de courant, 1 applique, tube vide pour raccordement cuisinière électrique.

Revêtement sol : Thermoplastique.

Gaz : 1 prise.

Equipement : 1 bloc évier avec mélangeur, 1 armoire émaillée sous évier, 1 armoire standard pour compteurs et balais.

Vide-poubelles.

SALLE DE BAINS.

Electricité : 1 applique, 1 prise de courant.

Peinture : murs et plafond au latex.

Revêtement sol : Thermoplastique.

Equipement : appareils sanitaires d'après description à l'article 18. Armoire standard de rangement.

CHAMBRES.

Electricité : 1 centre, 2 prises de courant.

Revêtement sol : Sisal sur feutre + plinthes en bois.

TOILETTE.

Electricité : 1 applique.

Revêtement sol : Thermoplastique.

Equipement : voir article 18.

CAVE.

Electricité : 1 applique.

Revêtement sol : pavé monolithe étanche.

GARAGES.

Electricité : 1 applique, 1 prise de courant.

Peinture : cloisons et plafonds badigeonnés.

Revêtement sol : pavé industriel étanche.

Plomberie : des robinets double service sont prévus dans la galerie des garages.

Parachèvement des Parties Communes.

HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.

Electricité et décoration : suivant plan de détail.

Pavement : en dalles de marbre naturel ou reconstitué.

Paillason encastré.

Entrée principale fermée par un ensemble en glace trempée polie claire.

PALIER D'ETAGES.

Electricité : 1 centre ou une applique sur minuterie.

Peinture : portes d'entrée d'appartements, d'ascenseurs et d'escalier peintes en 3 couches de couleur à l'huile.

Revêtement sol : voir article 24.

DEGAGEMENT DES SOUS-SOLS.

Electricité : centre sur minuterie.

Peinture : murs, cloisons et plafonds badigeonnés.

Revêtement sol : pavement monolithe étanche.

CONCIERGEURIE.

Loge.

Electricité : 1 centre, 2 appliques; 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 TV et radio AM/FM, 1 coffret divisionnaire, parlophone et ouvre-porte.

Gaz : 1 prise.

Revêtement sol : Thermoplastique.

Equipement : meuble évier avec mélangeur et armoire émaillée sous évier. Dossier en faïence 15/15 autour de l'évier.

Chambre.

Electricité : 1 centre, 2 prises de courant.

Revêtement sol : Thermoplastique ou sisal sur feutre et plinthes en bois.

Bains de bain : voir article 15.

Toilettes : voir article 18.

CHAUFFAGE ET LOCATIF COMPTEURS.

Électricité : d'après indication plan de détails.

Peinture : murs et plafonds badigeonnés.

Revetement sol : pavement monolithe étanche.

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.

Bruxelles, le 25 février 1963.

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Van Wetter, Notaire à Ixelles, et le représentant de la S.A. "E.T.R.I.M.O." pour être annexé à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Van Wetter en date de ce jour.

(suivent les signatures)

Enregistré quatre rôles, sans renvoi, à Ixelles, 5^e Bureau, le 27 février 1963, vol. 35, fol. 25, case 22. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.

