

# « Les Terrasses de Saint-Pierre »

COMPLEXE IMMOBILIER  
à Woluwe-Saint-Pierre,  
rue François Gay, 312

*Réalisation :*  
« SOGERIM CONSTRUCTION S.A. »  
*Entreprises Générales du Bâtiment*  
84, avenue Slegers - 1200 Bruxelles

## ACTE DE BASE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Etude du Notaire André PHILIPS  
à Koekelberg

Avenue de Jette, 45 à 1080 Bruxelles

Tél. 02 / 425.58.87

## TABLE DE MATIERES

### ACTE DE BASE

#### CHAPITRE UN — EXPOSE

- DESCRIPTION DU BIEN.
- MESURAGE — PLAN — ORIGINE DE PROPRIETE.
- PERMIS DE LOTIR — ACTE DE DIVISION.
- CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE.
- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION — AUTORISATION DE BATIR — OPTION.

#### CHAPITRE II — DIVISION DE L'IMMEUBLE.

- DESCRIPTION DES PLANS.

#### CHAPITRE III — CONDITIONS SPECIALES — SERVITUDES.

##### DIVISION — RESERVE MODIFICATIONS — PLANS.

- ETAT DESCRIPTIF.
- TOITURE.
- JARDINS.
- ACCES AUX EMPLACEMENTS POUR VOITURE.
- ANTENNES COMMUNES.
- CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN.
- TERRASSES.
- RESERVE MITOYENNETES.
- SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

#### CHAPITRE IV — CONTRAT DE VENTE.

- NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU EMPLACEMENT POUR VOITURE.
- PAIEMENT DU PRIX.
- PRIX DE VENTE FERME ET DEFINITIF.
- DUREE DES TRAVAUX — RETARD — CAS FORTUITS — FORCE MAJEURE.
- ASSURANCE.
- RECEPTIONS.
- TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES.
- RESPONSABILITE DU VENDEUR.
- MODIFICATIONS.
- PRISE EN CHARGE.

#### CHAPITRE V.

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

#### CHAPITRE VI — DIVERS.

- FRAIS DE L'ACTE DE BASE.
- CERTIFICAT DE DOMICILE.
- ELECTION DE DOMICILE.
- MANDAT.

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

#### CHAPITRE UN — EXPOSE GENERAL.

- ART. 1. — DISPOSITIONS GENERALES.
- ART. 2. — STATUT DE L'IMMEUBLE (STATUT REEL).
- ART. 3. — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### CHAPITRE DEUX — STATUT DE L'IMMEUBLE.

- ART. 4. — COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.
- ART. 5. — REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.
- ART. 6. — PARTIES PRIVATIVES.
- ART. 7. — DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.
- ART. 8. — CHOSES COMMUNES.
- ART. 9. — ALIENATION DES CHOSES COMMUNES.
- ART. 10. — DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.
- ART. 11. — DROITS SUR LES PROPRIETES PRIVATIVES.
- ART. 12. — MODIFICATIONS CHOSES COMMUNES.
- ART. 13. — STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.
- ART. 14. — VIDEOPHONE — TELEPHONE SANS FIL — TELEVISION.
- ART. 15. — ASSEMBLEE GENERALE.
- ART. 16. — DELIBERATIONS.
- ART. 17. — ASSEMBLEE STATUTAIRE.
- ART. 18. — CONVOCATIONS.

- ART. 19. — ORDRE DU JOUR.
- ART. 20. — COMPOSITION.
- ART. 21. — PRESIDENT.
- ART. 22. — BUREAU.
- ART. 23. — LISTE DES PRESENCES.
- ART. 24. — MAJORITE.
- ART. 25. — NOMBRE DE VOIX.
- ART. 26. — VALIDITE DES DELIBERATIONS.
- ART. 27. — PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES.
- ART. 28. — GERANCE — NOMINATION.
- ART. 29. — SALAIRE DU GERANT.
- ART. 30. — MISSIONS DE GERANCE.
- ART. 31. — CONSEIL DE GERANCE.
- ART. 32. — REPARATIONS ET TRAVAUX — PRINCIPE.
- ART. 33. — CATEGORIE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.
- ART. 34. — REPARATIONS URGENTES.
- ART. 35. — REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.
- ART. 36. — REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.
- ART. 37. — OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.
- ART. 38. — ASSURANCE ET RECONSTRUCTION — PRINCIPE.
- ART. 39. — ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.
- ART. 40. — PRIMES.
- ART. 41. — SURPRIME.
- ART. 42. — REGLEMENT D'INDEMNITES.
- ART. 43. — UTILISATION DES INDEMNITES.
- ART. 44. — MOBILIER — ABANDON DE RECOURS.
- ART. 45. — ENGAGEMENT DES ASSUREURS.
- ART. 46. — PREMIERES ASSURANCES.
- ART. 47. — REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES — PRINCIPE.
- ART. 48. — DEPENSES COMMUNES — PROVISIONS.
- ART. 49. — REPARTITION.
- ART. 50. — CONSOMMATION PARTICULIERE — EAU — GAZ — ELECTRICITE.
- ART. 51. — CHAUFFAGE.
- ART. 52. — IMPOTS.
- ART. 53. — RESPONSABILITE CIVILE.
- ART. 54. — AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.
- ART. 55. — RECETTES.
- CHAPITRE III — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**
- ART. 56. — GENERALITES.
- ART. 57. — DESTINATION DES LOCAUX.
- SECTION I — OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENT.**
- ART. 58. — GENERALITES.
- ART. 59. — BOITE AUX LETTRES.
- SECTION II — ENTRETIEN.**
- ART. 60. — ENTRETIEN.
- SECTION III — ORDRE INTERIEUR.**
- ART. 61. — GENERALITES.
- ART. 62. — ANIMAUX.
- ART. 63. — REGLEMENT DE POLICE INTERIEUR.
- SECTION IV — DIVERS.**
- ART. 64. — MORALITE.
- ART. 65. — TRANQUILITE.
- ART. 66. — APPAREILS ELECTRIQUES.
- ART. 67. — MOTEURS.
- SECTION V — DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS.**
- ART. 68. — VENTE ET LOCATION.
- ART. 69. — MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES, INSALUBRES ET INCOMMODES.
- ART. 70. — OBLIGATIONS REELLES.
- ART. 71. — CLAUSE ARBITRALE.

## « Les Terrasses de Saint-Pierre »

# ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT, le vingt-trois avril, à Koekelberg (1080 Bruxelles), en l'Etude, devant nous, Maître André PHILIPS, Notaire à Koekelberg (1080 Bruxelles), à l'intervention de Maître Jean LAFONTAINE, Notaire à Bruxelles (1000 Bruxelles).

ONT COMPARU :

Madame Monique - Germaine - Paule - Simone - Wilhelmine - Ghislaine LAUWERS, sans profession, née à Saint-Gilles-Bruxelles le trente et un mai mil neuf cent vingt-deux, épouse de Monsieur Georges - Armand - Ghislain BENIEST, expert-immobilier, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 262, boîte 17.

Monsieur et Madame BENIEST-LAUWERS sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par le Notaire MOUREAUX à Etterbeek, le dix mai mil neuf cent quarante-huit, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

DE PREMIERE PART.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Slegers, numéro 84.

Société constituée sous la dénomination « Société de Gestion, d'Etudes et de Réalisations Immobilières Sogérim », par acte reçu par le Notaire Henri LECOMTE à Braine-le-Comte le trente novembre mil neuf cent septante-six, publié dans les annexes au Moniteur Belge le vingt-cinq décembre suivant, sous le numéro 4455-4, dont le capital a été augmenté par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du vingt janvier mil neuf cent septante-huit, dont le procès-verbal a été dressé et clôturé par le Notaire Michel VAN BOXSTAEL, à Boussu, publié dans les Annexes au Moniteur Belge du dix-huit février mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 654.1; le capital de la société a été augmenté et la dénomination a été changée en l'actuelle dénomination sociale, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du vingt-huit septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, dont le procès-verbal a été dressé et clôturé par le Notaire Jean LABENNE à Gouy-lez-Piéton, actuellement Courcelles, et publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre sous le numéro 2986-5.

Les statuts de la société ont été modifiés en dernier lieu suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires faisant l'objet d'un procès-verbal dressé par Maître Marie France MEUNIER, Notaire de résidence à Frasnes-lez-Gosselies, le vingt-huit février mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-deux mars mil neuf cent quatre-vingt-six, sous le numéro 860-322-76.

Ici représentée par Monsieur Bernard DELGOUFFRE, administrateur-délégué, 74, avenue des Touristes à Woluwe-Saint-Pierre.

Nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux publié dans les annexes au Moniteur Belge du onze février mil neuf cent quatre-vingt-trois, sous le numéro 561-16.

## DE DEUXIEME PART.

Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en six chapitres, étant :

CHAPITRE UN	— EXPOSE
CHAPITRE DEUX	— DIVISION DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE TROIS	— CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES
CHAPITRE QUATRE	— CONTRAT DE VENTE
CHAPITRE CINQ	— REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
CHAPITRE SIX	— DIVERS

## CHAPITRE UN

### EXPOSE

#### 1. DESCRIPTION DU BIEN.

Madame BENIEST-LAUWERS, comparante de première part, est propriétaire du bien ci-après décrit :

#### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Un terrain à bâtir à l'angle des rues François Gay et Marcel Buts, où il présente des développements de façades respectifs de trente-neuf mètres soixante centimètres et de quatorze mètres trente-cinq centimètres cadastré ou l'ayant été, section A, partie des numéros 199/B/10, 199/E/10, 199/Z/10 et 199/D/11, étant les lots trois, quatre, cinq et six du lotissement dont il sera question ci-après, contenant en superficie, suivant cadastre, trente-huit ares soixante-six centiares, en ce compris une parcelle de sept cent soixante-huit mètres carrés à céder gratuitement à la Commune de Woluwe-Saint-Pierre.

Tel que ce terrain figure sous les lots trois, quatre, cinq et six, et sous liseré rouge au croquis resté annexé à un acte de renonciation à accession intervenu entre les comparants et reçu par le Notaire André PHILIPS prénommé, le trois avril mil neuf cent quatre-vingt-sept.

#### MESURAGE - PLAN

Tel que ce terrain se trouve décrit et figuré sous les lots numéros trois, quatre, cinq et six au plan de mesurage dressé par la Société Privée à Responsabilité Limitée « De Ceuster et Associés », 58-60, avenue J. et P. Carsoel à Uccle, délimitant trois zones, savoir :

une zone C.H.I.J.K., étant une zone à céder gratuitement à la Commune

de Woluwe-Saint-Pierre.

- une zone de jardins dont la partie délimitée par les lettres A.B.C.D.E.F. est exclue de la copropriété.

- une zone non teintée étant la zone de construction.

Un exemplaire de ce plan de mesurage restera annexé au présent acte.

## 2. ORIGINE DE PROPRIETE

Madame BENIEST-LAUWERS est propriétaire du bien ci-avant décrit, savoir :

- partie d'une contenance de sept ares trente-cinq centiares pour l'avoir acquis en nom personnel suivant acte, reçu par le Notaire MOUREAUX ayant résidé à Etterbeek le six avril mil neuf cent quarante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

- le surplus pour l'avoir reçu de sa mère Madame Simone JACQMOTTE, épouse de Monsieur Guillaume LAUWERS à Woluwe-Saint-Pierre, suivant acte de donation reçu par le Notaire WAGEMANS à Saint-Gilles-Bruxelles, le six juin mil neuf cent soixante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Madame LAUWERS-JACQMOTTE, en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Marguerite HOLLICKX, veuve de Monsieur Joseph JACQMOTTE, décédée à Woluwe-Saint-Pierre, le neuf mars mil neuf cent soixante, laissant pour seule et unique héritière sa fille adoptive Madame LAUWERS-JACQMOTTE prénommée à qui sa succession est échue suivant la dévolution légale et en suite au testament olographe du onze décembre mil neuf cent quarante-neuf, déposé au rang des minutes de Maître Odette DE WYNTER, Notaire à Auderghem, suivant acte de son ministère du cinq avril mil neuf cent soixante.

Madame JACQMOTTE-HOLLICKX avait acquis ledit bien, savoir :

- partie suivant acte reçu par les Notaires DELVAUX à Etterbeek et DE COCK à Woluwe-Saint-Lambert, le premier août mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux du même mois, volume 9102 numéro 3.

- partie suivant acte reçu par les Notaires MOUREAUX à Etterbeek et DOOMS à Watermael-Boitsfort, le dix-huit juin mil neuf cent trente-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 1789 numéro 5.

- partie suivant acte reçu par le Notaire MOUREAUX prénommé, le sept avril mil neuf cent trente-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le trois juin suivant, volume 2018 numéro 17.

- partie suivant acte reçu par le Notaire MOUREAUX prénommé, le trente juin mil neuf cent trente-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux juillet suivant, volume 2153 numéro 9.

- partie suivant acte reçu par les Notaires MOUREAUX et DOOMS prénommés, le dix-sept juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux août suivant, volume 2157 numéro 9.

- partie suivant acte reçu par le Notaire MOUREAUX prénommé, et le Notaire ECTORS à Bruxelles, le vingt-deux avril mil neuf cent quarante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept juin suivant, volume 132 numéro 4.

#### PERMIS DE LOTIR.

La parcelle de terrain prédécrite constitue les lots numéros trois, quatre, cinq et six, d'un lotissement ayant fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, en date du

dix-neuf juillet mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 110.

### ACTE DE DIVISION.

L'acte de division prévu par les dispositions de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante modifiant la loi du vingt-huit mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et contenant dépôt :

- du plan de lotissement.
- du permis de lotir du dix-neuf juillet mil neuf cent septante-huit.
- des prescriptions urbanistiques jointes au susdit permis de lotir.

a été dressé par le Notaire Francis WAGEMANS à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-quatre juillet mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Une copie de cet acte de division sera remise à chacun des acquéreurs d'un local privatif du bien faisant l'objet du présent acte de base.

### 3. CONDITIONS SPECIALES

#### FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE.

Madame BENIEST-LAUWERS, comparante de première part déclare :

- que l'acte reçu par les Notaires DELVAUX à Etterbeek et Jean-Baptiste DE COCK à Woluwe-Saint-Lambert, le premier août mil neuf cent vingt-cinq, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« L'acte reçu par le Notaire PIERRET le huit mai mil neuf cent sept, prémentionné, contient la stipulation suivante que la dame acquéreur devra respecter :

« Les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants droit, d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boisson, magasin de bière ou de houille et en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines par insalubrité ou autrement, et notamment aucun des établissements indiqués au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois revu par Arrêté Royal du trente et un mai mil huit cent quatre-vingt-sept, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Ledit acte, ainsi que celui du quatre décembre mil neuf cent douze, passé devant ledit Notaire PIERRET, stipulent que les acquéreurs pourront se faire rembourser la mitoyenneté des murs qu'ils établiront par les futurs acquéreurs des terrains contigus appartenant au vendeur, suivant coutumes, mais qu'ils ne pourront se prévaloir de l'article 663 du Code Civil pour exiger du vendeur le paiement de cette mitoyenneté que dans le cas où ce dernier en ferait usage. »

Que l'acte reçu par les Notaires Charles MOUREAUX à Etterbeek et Henri DOOMS à Watermael-Boitsfort le dix-huit juin mil neuf cent trente-quatre, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Les actes prérapportés reçus par le Notaire PIERRET respectivement le cinq novembre mil neuf cent quatre et le premier mai mil neuf cent sept portent ce qui suit :

« L'acquéreur s'interdit, à moins d'autorisation spéciale, tant du vendeur que des autorités compétentes, le droit pour lui et ses ayants cause, d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, négoce ou établissements pouvant incommode les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun des établissements indiqués au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois révisé par Arrêté Royal du trente et un mai mil huit cent quatre-vingt-sept, sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes. »

« L'acte prérapporté du vingt-trois février mil neuf cent neuf reçu par le Notaire PIERRET, porte ce qui suit :

« En cas de suppression par la Commune de Woluwe-Saint-Pierre de la loi extraordinaire qui grève les terrains à front de la rue du Duc, celle-ci sera remplacée par une taxe, au profit de Madame EGGERICKX ou ses ayants droit s'élevant à quarante francs par mètre courant de façade, et exigible aux mêmes conditions que la taxe extraordinaire prévue par l'administration communale pour les voiries de communication ouvertes à ses frais, approuvée par Arrêté Royal du douze août mil neuf cent quatre.

L'acquéreur aura cependant le droit de construire un mur de clôture à front de la rue du Duc, et dans ce cas il n'aura pas à payer la susdite taxe de quarante francs, mais elle devra être payée lors de la construction de bâtiments.

Les plans des maisons à construire seront dressés par Monsieur Emile CONARD, fils de la venderesse et les façades des maisons à construire devront avoir une valeur de vingt-cinq francs le mètre carré.

« L'acte prérapporté du premier mai mil neuf cent sept, reçu par le Notaire PIERRET porte ce qui suit :

« Conditions spéciales.

Les vendeurs s'engagent pour eux et leurs ayants droit à ne point vendre à un tiers la bande de terrain de cinq mètres de largeur sur environ trente-trois mètres de longueur, contenant en superficie environ cent soixante-cinq mètres carrés située à la rue Gay entre le terrain présentement vendu et la propriété de Monsieur Berry, sans en faire à la dame acquéreur offre de la lui vendre.

Les vendeurs, dans ce cas, indiqueront le prix demandé par eux à la dame acquéreur au présent acte, laquelle devra dans la quinzaine dire si elle est désireuse d'acquérir et indiquer le prix qu'elle offre.

Dans l'hypothèse où les parties ne pourraient se mettre d'accord sur ce prix de vente, celui-ci sera déterminé par un expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Au seul effet d'avertir les tiers de l'existence de l'obligation prémentionnée, la dame acquéreur est autorisée de requérir inscription à son profit pour une somme de mille francs sur la bande de terrain prédécrite, ce accepté par Monsieur DE SMEDT, pour la dite somme, lequel, pour autant que de besoin, se porte fort pour l'acceptation de la présente stipulation. »

- Que l'acte reçu par le Notaire MOUREAUX à Etterbeek, le sept avril mil neuf cent trente-six, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« 5. Les terrains présentement vendus de même que les constructions qui y seront érigées, devront être aménagées strictement à l'usage de propriété de rentier; il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction, d'éducation de musique ou autre, pensionnat, cliniques, hôtels, cafés, restaurants, garages publics, dépôts de houille ou d'autres matières, briquetterie, carrière de pierre, de sable ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative.

Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse.

« 6. En cas de bâtisse, la dame acquéreur soumettra les plans de façade à l'approbation de la société venderesse. Cette façade aura un cachet architectural et son coût s'élèvera au minimum à deux cents francs au mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

Les maisons d'habitation à ériger actuellement sur lesdits terrains devront avoir au moins deux étages.

« 7. Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse la dame acquéreur se clôturera au moyen de murs de constitution et dimensions légales et ce sur sol mitoyen; la dame acquéreur ne pourra réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté, elle aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrain comme elle aura l'obligation de payer aux précédents ou

*futurs acquéreurs des mitoyennetés établies par ceux-ci. »*

- Que l'acte reçu par le Notaire Charles MOUREAUX à Etterbeek, le trente juin mil neuf cent trente-sept, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Les titres de propriété prérappelés contiennent notamment les clauses suivantes :

« 1. L'acte reçu par le Notaire POELAERT le vingt-huit février mil neuf cent six. A cet égard la dame venderesse (Madame ERIMOUHI, épouse FAVRESSE) déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles ci-après désignées et que personnellement elle n'en a conféré aucune. L'assiette des murs et pignons existants n'étant pas comprise dans le mesurage, l'acquéreur (Monsieur BERY) devra s'entendre pour le paiement de leur mitoyenneté tant avec la dame venderesse qu'avec Monsieur TOMBEAU tous deux propriétaires voisins.

Il devra, toutefois s'entendre directement avec ce dernier sans que Madame FAVRESSE puisse être inquiétée à ce sujet.

Enfin, il devra se conformer aux conditions de l'acte de vente, passé devant le Notaire GROENSTEEN ci-dessus rappelé et qui sont ici littéralement transcrites. L'acquéreur s'engage à se conformer aux règlements imposés par les autorités ainsi qu'à l'Arrêté Royal du six février mil huit cent nonante-six, il ne pourra construire à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite de l'avenue, ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre.

Il devra se clôturer à l'avenue, soit au moyen d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille, de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur minimum et qui ne pourra dépasser la hauteur maximum de un mètre quatre-vingts centimètres soubassements compris, soit au moyen d'une haie vive qui ne dépassera pas la hauteur prédésignée. Des grillages et soubassements de ses haies vives identiques seront établis dans la zone de neuf mètres cinquante centimètres suivant les murs mitoyens de la propriété, normalement à l'axe de l'avenue. Il s'engage à commencer endéans l'année une construction sur le terrain présentement vendu et il s'oblige tant en son nom personnel qu'en celui de ses héritiers ou de ses ayants droit, à ne pas y établir ou ne pas permettre d'y établir un dépôt de boissons.

« 2. L'acte reçu par le Notaire POELAERT le vingt-sept novembre mil neuf cent six :

A moins d'autorisation spéciale tant de la venderesse (Madame Julie DUMOULIN) que des autorités compétentes, l'acquéreur s'interdit le droit pour lui et ses ayants droit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce, qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou chaux et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux Arrêtés qui ont modifié celui-ci.

Cette restriction est établie dans l'intérêt exclusif de la venderesse sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

L'acquéreur devra faire clôturer le terrain immédiatement au moyen de murs ou de haies à établir sur le sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

Il pourra se faire rembourser la mitoyenneté des murs qu'il érigera ou des haies qu'il plantera par les futurs acquéreurs du terrain contigu restant appartenir à la venderesse mais il ne pourra se prévaloir de l'article 663 du Code Civil pour exiger de

cette dernière le paiement de cette mitoyenneté que dans le cas où celle-ci en ferait usage.

« 3. L'acte reçu par le même Notaire le seize mai mil neuf cent sept :

L'acquéreur devra faire clôturer le terrain immédiatement au moyen de murs ou de haies vives sur le sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

Il pourra se faire rembourser la mitoyenneté des murs, qu'il érigera ou des haies qu'il plantera par les futurs acquéreurs du terrain contigu restant appartenir à la dame venderesse, mais il ne pourra se prévaloir de l'article 663 du Code Civil pour exiger de cette dernière le paiement de cette mitoyenneté que dans le cas où celle-ci en ferait usage.

De plus l'acquéreur aura à bonifier à la dame venderesse, suivant coutume la mitoyenneté de la partie du mur voisin clôturant la propriété de Madame FIVASSE, la maçonnerie de ce mur n'étant pas comprise dans la présente vente.

« 4. L'acte reçu par le Notaire GROENSTEEN le vingt-neuf mars mil neuf cent sept :

L'acquéreur s'oblige, tant en son nom personnel qu'en celui de ses héritiers ou de ses ayants droit à ne pas y établir ou ne pas permettre d'y établir un débit de boissons.

Les acquéreurs ont à bonifier à qui de droit et suivant coutume la mitoyenneté des clôtures.

L'acquéreur ne pourra exiger la mitoyenneté des murs de clôture, qu'il compte élever du côté des terrains restant appartenir à Monsieur TOMBEUR, que des futurs acquéreurs de ces terrains ou de Monsieur ESUBRAUN lui-même si celui-ci en fait usage.

Monsieur BERY paiera au vendeur suivant coutume la mitoyenneté d'un mur de clôture du fond du jardin de la maison occupée par Monsieur BERTH prénommé. Le mur que construira l'acquéreur au fond du terrain actuellement vendu au point X sera érigé aux frais mitoyen sans que Monsieur ESUBRAUN ait à payer quoique ce soit de ce chef à moins que celui-ci n'en fasse usage lui-même. La clôture métallique existante reste la propriété de Monsieur ESUBRAUN.

« 5. L'acte reçu par le Notaire GROENSTEEN du trente août mil neuf cent neuf :

L'acquéreur devra faire clôturer son terrain au moyen de murs ou de haies à établir sur sol mitoyen la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

Il bonifiera en se référant à qui de droit la mitoyenneté de ces murs ou haies existants, les maçonneries de ces murs ou la valeur de ces haies n'étant pas comprise dans la présente vente.

« 6. L'acte reçu par le Notaire CROKAERT le dix avril mil neuf cent dix-neuf :

L'acquéreur sera tenu d'établir sur la limite séparant la parcelle vendue de la propriété de Madame TIRAUX, un mur établi dans les de toute la longueur de cette limite, le mur sera en aux frais de l'acquéreur, mais il sera mitoyen avec la propriété de Madame TERRASSE.

L'acquéreur sera quant à ses stipulations, subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse,

- Que l'acte reçu par les Notaires MOUREAUX à Etterbeek et DOOMS à Watermael-Boitsfort, le dix-sept juillet mil neuf cent trente-sept, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« L'acte prérappelé reçu par le Notaire PIERRET susdit, le mai mil neuf cent sept, prévoit ce qui suit :

« L'acquéreur s'interdit, à moins d'autorisation spéciale tant du vendeur

que des autorités compétentes, le droit pour lui ou ses ayants cause, d'établir sur le terrain vendu ou dont les bâtiments qui y seront construits aucun commerce, industrie, négoce ou établissement pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun des établissements indiqués au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois, révisé par Arrêté Royal du trente et un mai mil huit cent quatre-vingt-sept sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

« L'acte prérappelé du vingt-trois février mil neuf cent neuf par ledit Notaire PIERRET, porte ce qui suit :

« En cas de suppression par la Commune de Woluwe-Saint-Pierre de la taxe extraordinaire qui grève les terrains à front de la rue du Duc, celle-ci sera remplacée par une taxe au profit de Madame EGGERICKX ou ses ayants droit s'élevant à quarante francs par mètre courant de façade exigible aux mêmes conditions que la taxe extraordinaire fixée par l'administration communale sur les voies de communication ouvertes à ses frais, approuvé par Arrêté Royal du douze avril mil neuf cent quatre. L'acquéreur aura également le droit de construire un mur de clôture à front de la rue du Duc, et dans ce cas il n'aura pas à payer la susdite taxe de quarante francs mais elle devra être payée lors de la construction du bâtiment. Les plans des maisons à construire seront dressés par Monsieur Emile CONARD, fils de la venderesse et les façades des maisons à construire devront avoir une valeur de vingt-cinq francs le mètre carré. La dame acquéreur sera quant à ces stipulations subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur. »

Que l'acte reçu par les Notaires Charles MOUREAUX à Etterbeek et Paul ECTORS à Bruxelles le vingt-deux avril mil neuf cent quarante contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« 7. La dame acquéreur devra se conformer aux règlements communaux pour tout ce qui se rattache à l'accès aux égouts, les alignements, trottoirs et clôtures et en général pour toutes les constructions à ériger sur le bien vendu; elle devra se conformer au règlement de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre auxquels la dame acquéreur devra aussi se rapporter pour tous les points non prévus.

« 8. Elle ne pourra élever de réclamation relativement à des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne figureraient pas dans le présent acte ou dont il ne serait pas fait mention.

A ce sujet l'acte susénoncé du notaire PIERRET en date du cinq novembre mil neuf cent quatre mentionne littéralement ce qui suit :

« L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain présentement vendu une maison ayant au moins un étage et ce endéans l'année de la date des présentes.... L'acquéreur s'interdit à moins d'autorisation spéciale tant du vendeur que des autorités compétentes le droit pour lui et ses ayants cause d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits aucun commerce, industrie, négoce ou établissement pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun des établissements indiqués au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-trois révisé par Arrêté Royal du trente et un mai mil neuf cent quatre-vingt-sept sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes....

L'acquéreur ne pourra édifier aucune construction dans la zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres au plan ci-annexé.

Il ne pourra laisser subsister dans cette zone des talus qui auraient plus de huit centimètres de pente par mètre. Il devra se cloôturer au moyen d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur minimum et qui ne pourra dépasser la hauteur maximum de un mètre quatre-vingts centimètres, soubassement compris.

« D'autre part, l'acte susénoncé du Notaire PIERRET en date du premier

mai mil neuf cent sept contient littéralement les mêmes stipulations que celles ci-dessus reproduites sauf que celle reprise au premier paragraphe est remplacée littéralement par ce qui suit :

« Il est entendu et convenu qu'aussitôt que l'on aura construit à côté de la languette de terrain de trois mètres de façade à l'avenue de Tervueren, l'acquéreur sera tenu de construire environ à la même hauteur que la nouvelle construction que le voisin y érigera et ce dans un délai de dix-huit mois à partir du jour où ce dernier viendra à construire.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations des vendeurs résultant des susdites stipulations et ce, sans recours contre eux. »

- Que l'acte reçu par le Notaire Charles MOUREAUX à Etterbeek le six avril mil neuf cent quarante-huit, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« 8. La demoiselle acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour la dame venderesse des clauses suivantes, ici littéralement reproduites, insérées dans un acte de vente reçu par le Notaire SCHEYVEN, à Bruxelles, le dix-huit juillet mil neuf cent vingt-huit (étant un ancien titre de propriété), immédiatement après la clause relative aux servitudes, savoir :

« A ce sujet, l'acte précité dudit Notaire GROENSTEEN, à Dieghem, en date du quatorze janvier mil huit cent quatre-vingt-dix stipule entre autres ce qui suit :

Il (l'acquéreur) s'engage à se conformer aux règlements imposés par les autorités ainsi qu'à l'Arrêté Royal du six février mil huit cent nonante-six. Il ne pourra construire à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite de l'avenue, ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre.

Il devra se cloôturer soit au moyen de grillages en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de largeur minimum et qui ne pourra dépasser la hauteur maximum de un mètre quatre-vingts centimètres, soubassement compris, soit au moyen d'une haie vive qui ne dépassera pas la hauteur prédésignée. Des grillages et soubassements ou de haies vives identiques seront établis dans la zone de neuf mètres cinquante centimètres suivant les axes mitoyens de la propriété normalement à l'axe de l'avenue.

Il s'engage à commencer endéans les dix-huit mois une construction sur le terrain présentement vendu et il s'oblige tant en son nom personnel qu'en celui de ses héritiers ou de ses ayants droit à ne pas y établir ou ne pas permettre d'y établir un débit de boissons.

Le même acte du Notaire SCHEYVEN vante en outre :

L'acquéreur aux présentes sera subrogé aux droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations ci-dessus relatées. Toutefois, le vendeur déclare dispenser l'acquéreur de l'obligation de construire sur le terrain présentement vendu, attendu qu'antérieurement à ce jour il a déjà été érigé une construction sur le terrain par le vendeur aux présentes.

Monsieur VANSTALLE prénommé déclare n'avoir donné à Monsieur THOREAU, voisin du terrain présentement vendu, l'autorisation d'établir une loggia au second étage de son immeuble qu'à titre de simple tolérance et avoir réservé tous ses droits à ce sujet.

Il déclare, en outre, que Monsieur THOREAU lui a déclaré avoir été autorisé par les autorités compétentes à établir ladite loggia.

L'acquéreur devra bonifier à qui de droit et suivant coutume, la mitoyenneté des murs et clôtures qui pourraient exister. »



Aux termes d'une convention sous seing privé en date du neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-sept intervenue entre la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et la Société Anonyme SOGERIM CONSTRUCTION S.A. il a été convenu que ladite société s'engageait à construire à ses frais une voie de desserte le long du nouvel alignement délimitant les lots trois à six du permis de lotir ci-avant mentionné et à aménager l'espace vert délimité pour les chaussées de cette desserte et des rues Marcel Buts et François Gay et la limite de la propriété numéro 312, rue François Gay.

Cette même convention stipule que Madame BENIEST-LAUWERS s'engage à entretenir à ses frais la zone de plantation prévue le long de l'alignement et ce tant pour elle-même que pour ses ayants droit.

En conséquence, les futurs copropriétaires de locaux privatifs du complexe immobilier à ériger seront subrogés dans les obligations de Madame BENIEST-LAUWERS en ce qui concerne les frais d'entretien dont il s'agit auxquels ils participeront au prorata du nombre de dixmillièmes du terrain, constituant l'emplacement dudit complexe, dont ils seront copropriétaires.

#### **4. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION AUTORISATION DE BATIR - OPTION.**

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », comparante de seconde part, a décidé, avec l'accord de Madame BENIEST-LAUWERS, comparante de première part, d'ériger à ses frais, risques et périls, sur la parcelle de terrain ci-avant décrite, un immeuble à appartements multiples, qui sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, faisant l'objet des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Les constructions constituant cet immeuble resteront la propriété de ladite société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » ou deviendront celle de tiers de son choix, le terrain constituant l'assiette des constructions à ériger restant la propriété de Madame BENIEST-LAUWERS, pour être cédé par elle, soit à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » en nom personnel, soit directement aux futurs acquéreurs de locaux privatifs, désignés par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » au fur et à mesure qu'ils se présenteront.

Pour ce faire, aux termes d'un acte reçu le trois avril mil neuf cent quatre-vingt-sept par le Notaire André PHILIPS à l'intervention du Notaire Jean LAFONTAINE, prénommés, et dont une expédition sera transcrite au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, il a été constaté notamment que :

a) Madame BENIEST-LAUWERS renonçait purement et simplement, au profit de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », et ce, jusqu'au quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf au droit d'accession lui appartenant, aux termes des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » érigera sur la parcelle de terrain prédécrite, l'autorisant, par conséquent, à construire sur ledit emplacement un immeuble à appartements, qui sera la propriété de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », celle-ci s'obligeant :

- 1) à ériger ledit immeuble à ses frais, risques et périls;
- 2) à se conformer aux plans ci-après décrits, plans approuvés par les autorités compétentes en date du treize avril mil neuf cent quatre-vingt-sept.

b) Madame BENIEST-LAUWERS a conféré à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » option sur le bien prédécrit.

En conséquence, Madame BENIEST-LAUWERS, s'est engagé à vendre le terrain dont il s'agit à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » ou à toute autre personne physique ou morale, acquéreurs de parties privatives dans l'immeuble à ériger, au nom desquels l'option aura été levée et suivant les clauses et

conditions prévues à l'option susmentionnée.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » s'oblige à imposer à chaque acquéreur de parties privatives de l'immeuble à ériger l'obligation d'acquérir, aux dites clauses et conditions, les quotités indivises dans le terrain affectées aux parties privatives acquises.

## **CHAPITRE DEUX DIVISION DE L'IMMEUBLE**

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », comparante de deuxième part, a fait établir par A3 Atelier d'architectes urbanistes associés - G. FRAITURE, J. LEJEUNE, M. POELS, avenue F.B. Verboven, 27, 1160 Bruxelles, les plans du bâtiment à ériger.

Ces plans, prévoyant la construction d'un rez-de-chaussée et cinq étages, ont été soumis aux services de l'administration communale et de l'Urbanisme compétents.

Ils ont été approuvés par ces administrations, et un permis de bâtir a été délivré à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre le treize avril mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Une photocopie de ce permis de bâtir restera annexée aux présentes.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » s'oblige à respecter les conditions imposées par ledit permis de bâtir.

Les plans, dont question ci-dessus, sont signés " ne varietur " par les comparants et le notaire soussigné, et resteront ci-annexés.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans ainsi qu'il suit :

### **DESCRIPTION DES PLANS. PLAN NUMERO UN.**

Le plan numéro un est le plan de situation, étant le plan de mesurage dressé par la Société Privée à Responsabilité Limitée CEUSTER et ASSOCIES, le vingt-trois avril mil neuf cent quatre-vingt-sept et dont question ci-avant sous la rubrique « Mesurage-Plan ».

On y remarque :

- a) l'emplacement du bâtiment à construire (teinté en rouge).
- b) une zone de non bâtisse affectée à usage de jardins dont la jouissance privative et exclusive est attribuée aux appartements du rez-de-chaussée soit :
  - la partie teintée en vert clair dénommée « jardin E/O » affectée à l'appartement de type E/O.
  - la partie teintée en orange, dénommée « jardin A/O » affectée à l'appartement de type A/O.
  - la partie teintée en vert foncé, dénommée « jardin B/O » affectée à l'appartement de type B/O.
  - la partie teintée en rose, dénommée « jardin C/O » affectée à l'appartement de type C/O.
  - la partie teintée en jaune, dénommée « jardin D/O » affectée à l'appartement de type D/O.



Les comparants se réservent expressément le droit, tant qu'ils resteront propriétaires de l'appartement D/O, auquel la jouissance privative et exclusive de ce jardin est destinée, d'exclure du « jardin D/O » la partie dudit jardin, teinte en jaune et hachurée en noir, d'une contenance de cent cinquante-huit mètres carrés au plan ci-avant mentionné, pour en conserver, soit la jouissance, soit la propriété.

Dans l'éventualité où les comparants feraient usage de cette réserve, l'acte de base complémentaire sera dressé par le Notaire André PHILIPS, prénommé, à la requête des comparants.

La transcription au bureau des hypothèques sera opérée par la seule déclaration des comparants à l'exclusion des autres propriétaires.

En conséquence de ce qui précède, la superficie du terrain constituant une partie commune de l'immeuble à ériger et dont des quotités seront affectées à chacun des locaux privatifs de l'immeuble sera de vingt-huit ares trente-neuf centiares environ, si les comparants ne font pas usage de la réserve qui précède, et de vingt-six ares quatre-vingt-un centiares environ si les comparants font usage de ladite réserve.

Ces jardins constituent des parties communes de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants des parties privatives auxquelles ces jardins sont, comme dit ci-dessus, affectés.

Les jardins dont il s'agit devront conserver leur destination de jardin d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers.

Ces jardins devront s'intégrer dans l'ensemble constituant l'immeuble, objet du présent acte de base, et les plans de leur aménagement ou de modification de cet aménagement devront être approuvés par les comparants.

Les frais d'entretien desdits jardins qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, seront à charge des propriétaires ou occupants des appartements, auxquels la jouissance privative et exclusive des dits jardins est rattachée et ce, chacun pour le jardin qui le concerne.

#### **PLAN NUMERO DEUX.**

Le plan numéro deux est le dessin du sous-sol. On y remarque :

##### **A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

La rampe d'accès aux emplacements de parking.

Les aires de circulation et de manoeuvres.

Un local pour vélos.

Un local poubelles.

Un local pour compteurs gaz.

Un local détente gaz.

Une cabine Haute-Tension.

Un local Basse-Tension.

Un local C.I.B.E.

Un débarras.

L'escalier desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage et la machinerie.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage et la machinerie.

Les sas et dégagements.

Les gaines et aérars.

#### **B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- Vingt-cinq caves portant les numéros un à vingt-cinq.

- Trente-cinq emplacements pour voiture numérotés de un à trente-cinq, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les emplacements numéros un, deux, trois, quatre, cinq, huit, neuf, dix, onze, douze, treize, trente et un, trente-quatre et trente-cinq, chacun trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Les emplacements numéros six et sept, chacun cinquante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

- Les emplacements numéros quatorze, vingt-quatre, vingt-cinq, vingt-six et vingt-sept chacun trente et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Les emplacements numéros quinze, seize, vingt, vingt et un, vingt-deux, vingt-trois et trente chacun trente-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Les emplacements numéros dix-huit et dix-neuf chacun quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- L'emplacement numéro dix-sept avec soixante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Les emplacements numéros vingt-huit et vingt-neuf, chacun trente-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- L'emplacement numéro trente-deux, quarante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- L'emplacement numéro trente-trois, quarante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

#### **PLAN NUMERO TROIS.**

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

On y remarque :

##### **A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.**

Les accès aux entrées de l'immeuble et à l'entrée des garages.

Le hall d'entrée desservant les appartements de type E.

L'escalier desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type E avec sa cage.

Le hall d'entrée desservant les appartements de type A et B.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type A et B.

Le hall d'entrée desservant les appartements de type C et D.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aérars.

Une zone de non bâtisse à usage de jardins privatifs (jouissance privative et exclusive) étant les jardins E/O, A/O, B/O, C/O et D/O, sans préjudice à la zone réservée dont il est question ci-avant en ce qui concerne ce dernier jardin.

## **B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.**

- Un appartement duplex, dénommé « appartement E/O » étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Au niveau du rez-de-chaussée :

Un hall avec placard, un water-closet, une cuisine, un living donnant sur terrasse, un escalier privatif donnant accès aux locaux du premier étage.

Au niveau du premier étage :

Un hall de nuit, un boiler électrique, un water-closet, une douche, un bureau, trois chambres, une salle de bains.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent soixante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien, ainsi que cela est défini ci-avant, du jardin E/O.

- Un appartement de type A, dénommé « Appartement A/O » étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une chaudière de chauffage au gaz, une cuisine donnant sur terrasse, un living donnant sur terrasse, un hall de nuit, un boiler, un water-closet, une douche, une salle de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien, ainsi que cela est défini ci-avant, du jardin A/O.

- Un appartement de type B dénommé « appartement B/O » étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un débarras, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit avec placard, un boiler électrique, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien, ainsi que cela est défini ci-avant, du jardin B/O.

- Un appartement de type C dénommé « appartement C/O » étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une buanderie, un hall de nuit, un boiler électrique, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les deux cent quatre-vingts/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien, ainsi que cela est défini ci-avant, du jardin C/O.

- Un appartement de type D, dénommé « appartement D/O » étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un boiler électrique, une salle de bains, un water-closet, deux chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien, ainsi que cela est défini ci-avant, du jardin D/O, à l'exception éventuellement de la zone réservée.

## **PLAN NUMERO QUATRE.**

Le plan numéro quatre est le dessin du premier étage. On y remarque :

## **A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

L'escalier desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type A et B.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aeras.

## **B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- Le local privatif incorporé à l'appartement duplex dénommé « appartement E/O » et ci-avant plus amplement décrit.

- Un appartement de type A, dénommé « appartement A/1 » étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un débarras, un boiler électrique, un water-closet, un local douche ou buanderie, une salle de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type B, dénommé « appartement B/1 » étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type C, dénommé « appartement C/1 » étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit avec placard, un water-closet, un débarras

avec boiler électrique, une douche, une salle de bains, trois chambres, une buanderie.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type D, dénommé « appartement D/1 » étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

**PLAN NUMERO CINQ.**

Le plan numéro cinq est le dessin de deuxième étage. On y remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

L'escalier desservant les appartements de type E avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type E avec sa cage, et le palier.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type A et B.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aeras.

**B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- Un appartement « duplex » dénommé « appartement E/1 » étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

*Au niveau du deuxième étage :*

Un hall avec placard, un water-closet, un living avec sa terrasse, un escalier privatif donnant accès aux locaux du troisième étage.

*Au niveau du troisième étage :*

Un hall de nuit, un boiler électrique, une chaudière de chauffage au gaz, un water-closet, une douche, une salle de bains, quatre chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent soixante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type A, dénommé « appartement A/2 » étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec un placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un débarras, un boiler électrique, un water-closet, un local douche ou buanderie, une salle de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type B, dénommé « appartement B/2 » étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type C, dénommé « appartement C/2 » étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit avec placard, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, une douche, une salle de bains, trois chambres, une buanderie.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type D, dénommé « appartement D/2 » étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

**PLAN NUMERO SIX.**

Le plan six est le dessin du troisième étage.

On y remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

La machinerie de l'ascenseur desservant les appartements de type E.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type A et B.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aeras.

**B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- Le local privatif incorporé à l'appartement duplex, dénommé « appartement E/1 » et ci-avant plus amplement décrit.

- Un appartement de type A, dénommé « appartement A/3 » étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un débarras, un boiler électrique, un water-closet, un local douche ou buanderie, une salle de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type B, dénommé « appartement B/3 » étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type C, dénommé « appartement C/3 » étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit avec placard, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, une douche, une salle de bains, trois chambres, une buanderie.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement de type D, dénommé « appartement D/3 » étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un water-closet, un débarras avec boiler électrique, deux salles de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

**PLAN NUMERO SEPT.**

Le plan numéro sept est le dessin du quatrième étage.

On y remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type A et B.

L'escalier desservant les appartements de type C et D avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type C et D avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aérars.

La toiture sur la partie non construite au-dessus du troisième étage.

**B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

- Un appartement « duplex » dénommé « appartement A/4 » étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

*Au niveau du quatrième étage :*

Un hall, un escalier privatif donnant accès aux locaux du cinquième étage, une salle à manger, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre avec débarras, un salon, terrasse.

*Au niveau du cinquième étage :*

Un dégagement avec débarras, trois chambres, deux salles de bains, un water-closet.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cent nonante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement B/4 » étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, un hall de nuit, un débarras, un second débarras avec boiler électrique, deux water-closets, une douche, une salle de bains, trois chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement C/4 » étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un water-closet, une buanderie, un débarras avec boiler électrique, une douche, une salle de bains, deux chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les trois cent quarante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Un appartement dénommé « appartement D/4 » étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

Un hall de jour avec placard, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, une chaudière de chauffage au gaz, un hall de nuit, un débarras, deux water-closets, un débarras avec boiler électrique, une douche, une salle de bains, quatre chambres.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Les quatre cent trente-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

**PLAN NUMERO HUIT.**

Le plan numéro huit est le dessin du cinquième étage.

On y remarque :

**A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :**

Un escalier donnant accès à la toiture avec sa cage.

Un dévidoir desservant les appartements de type C et D.

Les dégagements.

Les gaines et aëras.

La toiture sur la partie non construite au-dessus du quatrième étage.

#### LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Les locaux privatifs sis au niveau du cinquième étage incorporé à l'appartement duplex dénommé « appartement A/4 » et ci-avant plus amplement décrit.

- Un appartement dénommé « appartement D/5 » étant au niveau du cinquième étage le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un water-closet, une chaudière de chauffage au gaz, un living donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit, une douche, une salle de bains, un débarras avec boiler électrique, trois chambres donnant sur terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quatre-vingts/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

#### PLANS NUMEROS NEUF, DIX, ONZE ET DOUZE.

Les plans numéros neuf, dix, onze et douze sont des dessins de façade et de coupe.

Ils ne nécessitent aucun commentaire.

## CHAPITRE TROIS

### CONDITIONS SPECIALES — SERVITUDES DIVISION — RESERVE — MODIFICATIONS — PLANS

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements, et emplacements pour voiture se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes, sauf stipulations particulières en ce qui concerne les éléments communs desservant spécialement certains locaux privatifs de l'immeuble.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » se réserve le droit de diviser autrement 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, de même que de modifier la destination prévue pour ces locaux privatifs.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans certaines modifications, sans nuire à l'économie générale du bâtiment, notamment les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art et de créer notamment tous passages tuyauteries, canalisations ou tous autres éléments communs ou privatifs et aëras, non prévus aux susdits plans et qui s'avèreraient nécessaires; en cas de nécessités techniques, créer des parties privatives à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des caves et emplacements pour voiture ou des parties communes, de même que d'apporter des modifications utiles au bon aménagement des lieux, par suppression d'aménagements inutiles et adjonction d'aménagements utiles. Créer éventuellement, à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribués de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux privatifs qui seront la propriété de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et qu'elle pourra vendre à son profit, comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront pas être aliénés, donnés en location, ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire André PHILIPS, soussigné, et l'acte de base complémentaire, décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux modifiés, sera dressé par les Notaires soussignés à la requête de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. ».

La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie, plafonnages non compris. Elles ne sont données qu'à titre de simples renseignements; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins), mais elle servirait de base de calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement ou emplacement pour voiture, telle qu'elle figure au plan, et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement ou de l'emplacement pour voiture, fixé à l'acte authentique de vente, l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

#### ETAT DESCRIPTIF.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes et privatives.

Un exemplaire de cette description restera ci-annexé.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable et de même ordre de prix que les matériaux prévus d'origine.

#### TOITURE.

La toiture, à l'exception des parties de toiture aménagées en terrasses, n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent.

## JARDINS.

Comme indiqué ci-avant les jardins arrières constituent une partie commune de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants de la partie privative de l'immeuble à laquelle ces jardins sont affectés.

Les jardins dont il s'agit devront conserver leur destination de jardin d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction même en matériaux légers. Les frais d'entretien desdits jardins qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base seront à charge des propriétaires ou occupants de l'appartement auquel la jouissance privative et exclusive desdits jardins est rattachée.

En cas de défaillance des occupants ou propriétaires de ladite partie privative le conseil de gérance de l'immeuble aura, un mois après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien, qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

## ACCES AUX EMPLACEMENTS POUR VOITURE.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la porte et rampe d'accès, ainsi que des aires de manœuvres et de circulation, seront à répartir entre emplacements pour voiture qu'elles desservent, par parts égales.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » se réserve expressément le droit de modifier la disposition des emplacements pour voiture prévus.

## ANTENNES COMMUNES.

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution.

Les frais de raccordement seront à charge des propriétaires d'appartements, au prorata du nombre de prises de captation utilisées, dans chacun des appartements.

En conséquence, il n'est pas prévu de placement d'antenne par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. ».

Le placement ultérieur d'une ou de plusieurs antennes de T.S.F. ou de télévision pourra être décidé par l'assemblée générale des copropriétaires d'appartements, délibérant à la majorité prévue pour la modification d'une partie commune.

Ces antennes constitueront des parties communes, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquelles tous les copropriétaires de parties privatives de l'immeuble, à l'exception des emplacements pour voiture, contribueront, au prorata du nombre de prises de captation utilisées dans chaque partie privative.

## CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN.

Seules les compagnies distributrices d'eau, de gaz et d'électricité auront accès, toujours et à tout moment quelconque, aux locaux créés à leur intention.

Le contenu des cabines de haute et basse tension, ainsi que des locaux à usage des compagnies des Eaux et de l'Electricité, c'est-à-dire, toutes installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, ou le système d'alimentation en gaz et en eau (s'il est placé par la société distributrice et à ses frais), resteront la propriété exclusive de ladite société distributrice, qui en aura également l'entretien, de même que celui du local à sa charge.

## TERRASSES.

Les terrasses incluses dans la description des parties privatives composant l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur pavement ou dalles sur plots pour les terrasses dont l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge du propriétaire des appartements auxquels elles sont rattachées.

Les propriétaires concernés supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses (autres que le revêtement supérieur), qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le conseil de gérance aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

Il ne pourra être placée aucune construction (même en matériaux légers), sur les dites terrasses.

## RESERVE MITOYENNETES.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. ».

Par contre, la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble, d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » pourra faire procéder au mesurage ou cubage des murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ou la cession du droit d'utilisation des parties communes, dont question ci-après, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à paine de dommages-intérêts.

Le fait par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

## SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eau pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antenne et caetera...).

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

Il est stipulé que la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » se réserve, à titre personnel et gratuit :

a) le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit, et pour la durée qui lui conviendra mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet de l'immeuble, un bungalow destiné à ses propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cent cinquante mètres carrés, et tout acquéreur d'un élément du présent immeuble est réputé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu des articles cinq cent cinquante-trois et suivants du Code Civil.

b) le droit, pour ses représentants et pour toutes personnes agréées par eux, de se rendre en tous temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet à pied ou à l'aide de tous véhicules, ledit terrain et de maintenir des véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit, pour ses représentants, agents et toute personne agréée par eux, et ce, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet de l'immeuble de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout genre de véhicule, pour le besoin de la construction du présent immeuble, de même que pour les nécessités de service sur le terrain dudit immeuble.

## CHAPITRE QUATRE

### CONTRAT DE VENTE

#### NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU EMPLACEMENT DE VOITURE.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou emplacement pour voiture doit conclure, avec le comparant, une vente, ayant pour objet l'appartement ou emplacement pour voiture, clé sur porte.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, avec les servitudes actives et passives, et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base, avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain; la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Madame BENIEST-LAUWERS interviendra aux dits actes de vente uniquement pour vendre les quotités de terrain lui appartenant et les acquéreurs n'auront aucun recours contre elle en ce qui concerne les constructions.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, sont à charge des acquéreurs, comprennent :

\* a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat, actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendues.

b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques;

c) les honoraires du Notaire suivant le tarif légal.

d) la taxe sur la valeur ajoutée.

e) la participation aux frais de mesurage et de bornage du terrain.

#### PAIEMENT DU PRIX.

Le prix de vente des quotités de terrain affectées aux parties privatives acquises est exigible et doit être payé par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Quant aux prix des constructions, il est exigible et doit être payé par l'acquéreur suivant les modalités prévues entre parties, dans chaque convention particulière.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues ou d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains de Madame BENIEST-LAUWERS en ce qui concerne le prix des quotités de terrain et de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », en ce qui concerne le prix des constructions.

Toute facture devra être honorée dans les vingt jours, date calendrier de son émission.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou emplacement pour voiture, ou d'autres parties privatives; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.



Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt au taux de DOUZE FRANCS pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre, depuis l'échéance jusqu'au jour du paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement dans les vingt jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans les parties privatives, et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur, et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement ou emplacement pour voiture, ou autre partie privative, avant d'avoir réglé entièrement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le comparant consentira à renoncer, au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire, et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1. Le montant des fonds empruntés et ceux déjà versés au vendeur soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.

2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

A défaut de paiement, et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le comparant aura le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

Le comparant aura également, dans ce cas, le droit d'exercer son recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles. Même hors le cas d'insuffisance des immeubles vendus, et par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, le comparant aura le droit de faire, à son choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers indiqués à l'article 1560 du Code Judiciaire.

#### **PRIX DE VENTE FERME ET DEFINITIF**

Les prix de vente sont fermes et définitifs et, par conséquent, exempts d'indexation.

#### **DUREE DES TRAVAUX — RETARD — CAS FORTUITS FORCE MAJEURS.**

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement ou emplacement pour voiture, ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, est fixée à trois cents jours ouvrables à partir du début des travaux prévus pour le quinze avril mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » ou la contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est considérée comme cas de force majeure (par exemple, les intempéries, les troubles politiques ou sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative).

La suspension temporaire des travaux, pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement

prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est dû au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux effectués.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans un délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble un/vingtième de ce délai, et au moins dix jours ouvrables, la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » est fondée à introduire un compte d'indemnisation, mais elle ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet, pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

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

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

#### **INDEMNITE POUR RETARD.**

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, l'indemnité à payer par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » à l'acquéreur est fixée à mille deux cents francs par jour ouvrable à l'exécution de toute autre indemnité.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée, que l'acquéreur aura adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » non suivie de justifications valables endéans les quinze jours.

#### **ASSURANCE.**

Les premières assurances, tant contre l'incendie que les autres risques, seront prises par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », compariante, et les copropriétaires seront tenus de rembourser leur quote-part des primes à dater de la signature du compromis de vente.

Ils devront continuer les contrats d'assurances comme il est dit dans le règlement de copropriété.

#### **RECEPTIONS.**

##### **a) réception provisoire des parties privatives.**

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et l'acquéreur. Le délai de garantie décennale commencera à courir à partir de cette réception provisoire des parties privatives.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » demande cette réception provisoire par écrit, en invitant, par lettre, l'acquéreur d'y procéder, dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'à indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception, a été notifié à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » la sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, si, dans les quinze jours qui suivent cette exploit, aux fins de réception.

#### **b) réception provisoire des parties communes.**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » l'architecte et un membre du conseil de gérance, choisi en son sein à la majorité des voix qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » demande la réception provisoire des parties communes par écrit, en invitant le membre du conseil de gérance par lettre d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'à indiquée la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » dans la demande de réception.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception des parties communes devra être modifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » dans les huit jours suivant la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », celle-ci peut, soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

#### **c) réception définitive des parties communes.**

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu conformément à la loi et à première requête de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. ».

Elle sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et un membre du conseil de gérance, choisi en son sein, à la majorité des voix, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » demande la réception définitive des parties communes par écrit, en invitant les membres du conseil de gérance, par lettre, d'y procéder, dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception a été notifié à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter amiablement ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

#### **d) réception définitive des parties privatives.**

La réception définitive des parties privatives aura lieu conformément à la loi et à première requête de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme « SOGERIM

CONSTRUCTION S.A. » et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » demande la réception définitive des parties privatives par écrit, en invitant l'acquéreur, par lettre, d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque ce refus motivé de procéder à la réception définitive des parties privatives ou d'accepter cette réception a été notifié à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus, et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, aimablement, ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » le sommerá, par exploit d'huissier, et l'acquéreur sera présumé accepter cette réception définitive des parties privatives, si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

### TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire.

### RESPONSABILITE DU VENDEUR

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent, après réception provisoire des parties privatives, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement ou emplacement pour voiture. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

### MODIFICATIONS

Les acquéreurs peuvent demander dans le parachèvement des locaux, qui forment leurs biens privatifs, des modifications au programme standard, tel qu'il est décrit dans le cahier des charges.

Ces autorisations pourront être accordées par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », dès l'instant où les modifications demeurent dans les limites autorisées par le règlement de copropriété, les autorisations de bâtir, les règlements communaux, qu'elles ne portent pas atteinte à la solidité ni à l'esthé-

tique de l'immeuble, et qu'elles n'occasionnent pas de retard dans les délais d'exécution de l'ensemble des travaux.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » jugera souverainement et sans appel si la demande de modification peut être acceptée, avec le souci particulier de donner satisfaction aux acquéreurs.

Toute modification au programme standard de parachèvement demandée par l'acquéreur fera l'objet d'un accord préalable, écrit et signé, en double exemplaire, portant expressément sur l'objet précis des modifications convenues, sur le coût et sur le retard éventuel que leur exécution pourra entraîner.

A défaut d'accord écrit, signé par les deux parties, les travaux seront toujours exécutés suivant le programme standard.

### PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire, dès la mise en service des appareillages communs, et ce au prorata du nombre de dixmillièmes indivis des parties communes affectées aux locaux privatifs lui appartenant.

Le fait que le propriétaire de l'appartement ou emplacement voiture ou autre partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

Le coût du préchauffage des appartements qui serait nécessaire pour le parachèvement des parties privatives sera supporté par les acquéreurs, chacun pour ce qui le concerne.

## CHAPITRE CINQ

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties; le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des dixmille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les indications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé «ne varietur» par le représentant de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et Nous, Notaires, et demeurera ci-annexé.

## CHAPITRE SIX

### DIVERS

#### FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à huit mille francs par appartement et mille francs par emplacement pour voiture.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des nom, prénom, lieu et date de naissance de Madame BENIEST-LAUWERS.

#### ELECTION DE DOMICILE.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

#### MANDAT.

Chacun des futurs copropriétaires donne mandat à la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », avec faculté de substituer, de pour lui et en son nom : le représenter à tous actes rectificatifs ou modificatifs du présent acte de base, pour autant que cela ne modifie en rien les biens privatifs qui lui ont été cédés, ainsi que leurs quotités dans les parties communes.

En vertu de ce mandat, la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » pourra passer seule et sans justifier d'aucun autre pouvoir, les actes jugés nécessaires pour rectifier ou compléter le présent acte de base, sans que ces actes puissent en aucune façon porter atteinte aux biens privatifs déjà vendus et à leurs quotités.

#### DONT ACTE.

Fait et passé

Date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants et Nous, Notaire, avons signé.  
( suivent les signatures )

Enregistré à Ganshoren, le 4 mai 1987.

Rôle vingt et un. Renvoi huit : Vol. 163 Fol. 69 Case 18

Reçu deux cent vingt-cinq francs. (225 F.)

Le Receveur ai signé M. CIETERS.

ANNEXES.

## ANNEXE

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

De l'immeuble dénommé « Les Terrasses de Saint-Pierre » à Woluwe-Saint-Pierre, rue François Gay, 312, et rue Marcel Buts, sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été section A, partie des numéros 199/B/10, 199/F/10, 199/E/10 et 199/D/11, contenant en superficie vingt-huit ares trente-neuf centiares environ.

## CHAPITRE I

### EXPOSE GENERAL

#### ART. 1. - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### ART. 2. — STATUT DE L'IMMEUBLE (STATUT REEL).

Le statut réel de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tot ou partie de l'immeuble.

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions déterminées ci-après; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit à la conservation des Hypothèques.

#### ART. 3. — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

## CHAPITRE II

### STATUT DE L'IMMEUBLE

#### A. Propriété privative et copropriété indivise

##### ART. 4. — COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

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

##### ART. 5. — REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en dixième/dixmillièmes attribués aux appartements, et emplacements pour voiture, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué est établie à l'article 6 ci-après.

##### ART. 6 — PARTIES PRIVATIVES

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de ces parties privatives dans les parties communes.

Sous-sol.

- vingt cinq caves numérotées de un à vingt-cinq.
- trente-cinq emplacements de voiture numérotés de un à trente-cinq, soit :
- les emplacements numéros un, deux, trois, quatre, cinq, huit, neuf, dix onze,

douze, treize, trente et un, trente-quatre et trente-cinq, avec chacun trente-six dix-millièmes indivis des parties communes, soit ensemble : cinq cent quatre/dixmillièmes :	504/10.000
- les emplacements numérotés six et sept avec chacun cinquante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, soit ensemble : cent quatre/dixmillièmes	104/10.000
- les emplacements numérotés quatorze, vingt-quatre, vingt-cinq, vingt-six et vingt-sept avec chacun trente et un/dixmillièmes indivis des parties communes soit ensemble : cent cinquante-cinq/dixmillièmes :	155/10.000
- les emplacements numérotés quinze, seize, vingt, vingt et un, vingt-deux, vingt-trois et trente avec chacun trente-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, soit ensemble : deux cent trente-huit dixmillièmes	238/10.000
- les emplacements numérotés dix-huit et dix-neuf avec chacun quarante et un/dixmillièmes indivis des parties communes, soit ensemble quatre-vingt-deux/dixmillièmes :	82/10.000
- les emplacements numérotés vingt-huit et vingt-neuf avec chacun trente-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, soit ensemble : septante-huit/dixmillièmes	78/10.000
- l'emplacement numéroté trente-deux avec quarante/dixmillièmes indivis des parties communes :	40/10.000
- l'emplacement trente-trois avec quarante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes :	44/10.000
- l'emplacement numéroté dix-sept avec soixante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes	67/10.000
<b>Rez-de-chaussée :</b>	
- l'appartement dénommé « appartement E/O » avec trois cent soixante/dixmillièmes indivis des parties communes :	365/10.000
- l'appartement dénommé « appartement A/O » avec trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes :	370/10.000
- l'appartement dénommé « appartement B/O » avec trois cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	308/10.000
- L'appartement dénommé « appartement C/O » avec deux cent quatre-vingts/dixmillièmes indivis des parties communes :	280/10.000
- l'appartement dénommé « appartement D/O » avec trois cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	300/10.000
<b>Premier étage ;</b>	
- l'appartement dénommé « appartement A/1 » avec trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes :	370/10.000
- l'appartement dénommé « appartement B/1 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
- l'appartement dénommé « appartement C/1 » avec trois septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	378/10.000
- l'appartement dénommé « appartement D/1 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
<b>Deuxième étage :</b>	
- l'appartement dénommé « appartement E/1 » avec trois cent soixante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	365/10.000
- l'appartement dénommé « appartement A/2 » avec trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes :	370/10.000
- l'appartement dénommé « appartement B/2 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000

- l'appartement dénommé « appartement D/2 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
<b>Troisième étage :</b>	
- l'appartement dénommé « appartement A/3 » avec trois cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes :	370/10.000
- l'appartement dénommé « appartement B/3 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
- l'appartement dénommé « appartement C/3 » avec trois cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	378/10.000
- l'appartement dénommé « appartement D/3 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
<b>Quatrième étage :</b>	
- l'appartement dénommé « appartement A/4 » avec quatre cent nonante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	498/10.000
- l'appartement dénommé « appartement B/4 » avec quatre cents/dixmillièmes indivis des parties communes :	400/10.000
- l'appartement dénommé « appartement C/4 » avec trois cent quarante/dixmillièmes indivis des parties communes :	340/10.000
- l'appartement dénommé « appartement D/4 » avec quatre cent trente-huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	438/10.000
<b>Cinquième étage :</b>	
- l'appartement dénommé « appartement D/5 » avec trois cent quatre-vingts/dixmillièmes indivis des parties communes :	380/10.000
<b>Ensemble : dix mille/dixmillièmes :</b>	10.000/10.000

## ART. 7. — DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Les parties privatives comprennent les appartements, les emplacements pour voitures, les caves et autres locaux privatifs.

Les parties communes sont divisées en dixmille/dixmillièmes.

Les parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte de base dont question ci-avant.

L'acte de base a opéré la division juridique de l'immeuble.

## ART. 8 — CHOSES COMMUNES.

### 1. Description.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain sur lequel est érigé l'immeuble ainsi que les zones de jardin.

Les fondations, les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, comprenant colonnes, poutres, prédalles et chape sur prédalles, chapes sur hourdis, toitures et les étanchéités et les travaux de zinguerie, les ornements extérieurs des façades, balcons, balustrades, appuis de fenêtres et cheminées, les gaines d'aérations, conduits de cheminée et autres, les canalisations et conduites de toute nature : eau, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de canalisation et conduite se trouvant à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à leur usage exclusif et particulier, les locaux réservés pour les services communs ( emplacements pour compteurs ), les dégagements, les cages d'escaliers, la cage d'ascenseur, et l'ascenseur, les paliers, le hall d'entrée, l'installation de vidéophone et parlophone des portes d'entrées et d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

## 2. Terrasses - Balcons.

Les terrasses et balcons des étages et des Penthouses et du rez-de-chaussée, sont, en principe, choses communes, dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe aux copropriétaires; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance. Chaque propriétaire ou occupant est dans l'obligation d'assurer un parfait écoulement sous les dallages des terrasses et assumant l'entière responsabilité de toute dégradation due au manque d'entretien.

### ART. 9. — ALIENATION DES CHOSSES COMMUNES.

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

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

### ART. 10. — DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement, caves et emplacement pour voiture, à l'exclusion des parties communes, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, parlophone, vidéophone, les cloisons, les revêtements de sol, les plafonnages, les fenêtres, les portes, l'installation de chauffage, les sanitaires, etc.).

### ART. 11 — DROITS SUR LES PROPRIETES PRIVATIVES.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, avec l'autorisation préalable de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. », la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, une modification aux choses communes, qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

### ART. 12. — MODIFICATIONS CHOSSES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix présentes et avec l'accord de la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » et de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

### ART. 13. — STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

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

Il en sera notamment de même des portes d'entrées des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue et cela, même en ce qui concerne la peinture. Les tentes solaires, s'il y en a, devront être du même ton, lequel devra être agréé préalablement par le constructeur.

### ART. 14 — VIDEOPHONE — TELEPHONE SANS FIL — TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet, le Conseil de Gérance établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

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

Si l'immeuble n'était pas raccordé à la télé- ou radiodistribution, il serait installé dans l'immeuble une seule antenne collective pour la téléphonie sans fil et la télévision, et des tubes spéciaux pour téléphone; les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes installations de même genre, mais qui seraient de caractère privé.

### B. Assemblée générale.

#### ART. 15.

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

#### ART. 16 — DELIBERATIONS.

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

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

#### ART. 17 — ASSEMBLEE STATUTAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieux indiqués par le gérant ou par celui en fait fonction.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'Assemblée, ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

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

#### ART. 18 — CONVOCATIONS.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre.

La convocation sera valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si cette première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut-être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée générale, mais le délai de convocation

sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

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

#### **ART. 19. — ORDRE DU JOUR.**

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

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

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

#### **ART. 20. — COMPOSITION.**

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre-eux comme représentant ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

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

#### **ART. 21. — PRÉSIDENT.**

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

#### **ART. 22. — BUREAU.**

Le bureau est composé du Président assisté d'un assesseur et d'un secrétaire, désigné par l'assemblée à la simple majorité des voix et qui peut être pris hors de l'assemblée.

Toutefois, cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au

moment de l'assemblée ou avant.

Ce bureau porte également le nom de « Conseil de gérance », dont les attributions seront ci-après précisées.

#### **ART. 23. — LISTE DE PRESENCE.**

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

#### **ART. 24. — MAJORITE.**

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans les cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

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

#### **ART. 25. — NOMBRE DE VOIX.**

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

#### **ART. 26. — VALIDITE DES DELIBERATIONS.**

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt, dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre des copropriétaires présents, et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

#### **ART. 27. — PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES.**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographiés sur feuilles volantes et signés par le Président, les assesseurs et les copropriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que les autres archives de la gestion de l'immeuble. Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.



### C. Gérance et conseil de gérance.

#### ART. 28. — GERANCE — NOMINATION.

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

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires; c'est cet organe qui est désigné dans le présent statut sous le nom « Le gérant ». Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance pourvoira à l'accomplissement de ses fonctions et au besoin à son remplacement.

#### ART. 29. — SALAIRE DU GERANT.

Si la mission du gérant est rémunérée, le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale.

Le gérant peut, aux frais des copropriétaires, engager des femmes d'ouvrage ou passer contrat avec des firmes d'entretien d'immeubles.

La société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. » décidera souverainement de la date de l'entrée en fonction du gérant, en tenant compte de l'état d'occupation de l'immeuble.

A cet effet, ladite société se réserve le droit de convoquer l'assemblée générale, qui aura pour mission de nommer le gérant.

Le gérant peut confier la tenue de sa comptabilité à un tiers mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

#### ART. 30. — MISSIONS DE GERANCE.

##### Administration et entretien.

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

La gérance doit en conséquence :

a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, égoût, canalisations, escalier, ascenseur, etc...) fixer de son chef les travaux de réparations urgentes, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance;

b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc...)

c) souscrire tous les contrats d'assurances ou d'abonnements;

d) assurer le recouvrement des recettes communes;

e) assurer le paiement des dépenses communes;

f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes;

g) présenter annuellement à chaque propriétaire le décompte des charges communes;

h) présenter annuellement au conseil de gérance ses comptes généraux;

i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre copropriétaires, faire rapport au conseil de gérance qui décidera des mesures à prendre.

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

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

#### ART. 31 — CONSEIL DE GERANCE.

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

Le gérant y assiste, avec voix consultative, mais non délibérative, à moins

qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

La mission consiste :

a) à surveiller la gestion du gérant;

b) à examiner les comptes du gérant;

c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du gérant;

d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes;

e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

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

En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante. En résumé, le Conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies pour le conseil d'administration des sociétés anonymes.

#### D. Réparations et travaux.

#### ART. 32. — PRINCIPE.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires, suivant leur quote-part de copropriété.

#### ART. 33. — CATEGORIE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

1) réparations urgentes;

2) réparations indispensables mais non urgentes;

3) réparations et travaux non indispensables;

#### ART. 34. — REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation du conseil de gérance; les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

#### ART. 35. — REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

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

#### ART. 36. — REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux de réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/quat des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

#### ART. 37. — OBLIGATION DES COPROPRIETAIRES.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant Bruxelles, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accé-

der au local privatif si la chose est nécessaire.

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

#### **E. Assurances et reconstructions.**

##### **ART. 38. — PRINCIPE.**

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

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes des immeubles, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ou incorporés et garantiront les périls subdivisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique communément appelées « Globale ».

Ces polices comportent forfaitairement des capitaux couvrant :

1. Le chômage immobilier;
2. Le recours des voisins, des locataires ou occupants;
3. Les frais de déblais et démolitions;
4. Les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et conservation.

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

B. Le gérant a également la charge de souscrire une police d'assurance-accidents du travail, du type Loi pour tout le personnel assujéti au service de la copropriété comportant une indemnité en cas d'accident conforme aux dispositions légales en la matière.

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

L'assurance responsabilité civile immeuble garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le gérant, les co-locataires et/ou occupants du chef d'accident matériel et/ou corporels causés aux tiers du fait de l'immeuble.

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

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

Le gérant devra à cet effet faire toute diligence nécessaire.

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

##### **ART. 39. — ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.**

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

prévues par l'article trente-six ont été réalisées.

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

##### **ART. 40. — PRIMES.**

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

##### **ART. 41. — SURPRIME.**

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

##### **ART. 42. — REGLEMENT D'INDEMNITES.**

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

En cas de sinistre égal ou inférieur à cinq cent mille francs montant susceptible d'être indexé selon l'indice Abex, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le gérant agissant seul.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre, seront encaissées par le gérant, et versées par lui au compte de la communauté des copropriétaires.

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

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

##### **ART. 43 — UTILISATION DES INDEMNITES.**

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

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

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

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

2. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

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

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée

générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance, dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de la cession sera payé de la manière suivante :

- a) un tiers comptant,
- b) un tiers la première année et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.
- c) Si l'immeuble n'est pas reconstruit, et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin. Chacun des copropriétaires prendra ses parties privatives; les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.
- d) En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées. Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

#### ART. 44. — MOBILIER ABANDON DE RECOURS.

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais, leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chute d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

#### ART. 45. — ENGAGEMENT DES ASSUREURS.

Chaque police dont question à l'article quarante-deux stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le gérant, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme ou en suspendant les effets.

#### ART. 46. — PREMIERES ASSURANCES.

Les premières assurances dont question à l'article trente-six, seront souscrites pour une durée de dix ans par la société anonyme « SOGERIM CONSTRUCTION S.A. ».

Au moment de l'acquisition de leur propriété, les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances et de payer les primes dès la date de signature du compromis de vente, pro rata temporis.

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

##### ART. 47. — PRINCIPE.

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

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

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

- 2) Les frais d'administration, le salaire du gérant;
  - 3) Les frais de consommation des appareillages communs.
  - 4) Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils communs.
  - 5) Les primes des assurances souscrites par la copropriété.
- L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

#### ART. 48 — DEPENSES COMMUNES - PROVISIONS

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

Le gérant fixe cette provision.

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

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

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

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

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, prendre toutes les mesures nécessaires.

#### ART. 49 — REPARTITION.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires à concurrence de leurs quotités dans les parties communes sauf stipulation contraire dans l'acte de base qui précède.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter du compromis de vente.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration.

Les copropriétaires sont seuls responsables, vis-à-vis de la gérance, pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau, chaude ou froide, d'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire, à compter de la réception de l'appartement ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, sans préjudice à ce qui est prévu à l'acte de base en ce qui concerne les frais de préchauffage. [Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des ascenseurs et escaliers, de même que le coût des assurances desdits ascenseurs de même que des autres parties communes desservant exclusivement certains appartements ou locaux privatifs seront répartis entre ces appartements et autres locaux privatifs desservis au prorata du nombre de dix millièmes qui leurs sont affectés dans les parties communes.]

**ART. 50. — CONSOMMATION PARTICULIERE EAU  
— ELECTRICITE — GAZ.**

La consommation individuel de l'eau, de l'électricité et tous frais relatifs à ces services ( placement et raccordement des compteurs, etc... ) sont payés et supportés par chaque copropriétaire. Il est prévu des compteurs individuels pour le gaz et l'électricité et des compteurs individuels de passage pour l'eau.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services ( eau, électricité ) autres que ceux ci-avant prévus.

**ART. 51. — CHAUFFAGE.**

Le chauffage est de type individuel au gaz.

**ART. 52. — 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.

**ART. 53 — RESPONSABILITE CIVILE.**

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble ( article 1386 du Code Civil ) se répartit suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**ART. 54. — AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT  
D'UN COPROPRIETAIRE.**

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

**ART. 55. — RECETTES.**

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

### **CHAPITRE III**

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

**ART. 56. — GENERALITES.**

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

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze jours par le gérant à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants droits, à première demande de ces derniers.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant

des stipulations de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

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

**ART. 57. — DESTINATION DES LOCAUX.**

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'usage de bureaux réservés à l'exercice d'une profession libérale ou de cabinet d'affaires.

**Section I — Obligations des propriétaires  
d'appartements.**

**ART. 58. — GENERALITES.**

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

Aucun ventilateur ne pourra être placé dans les vitrages extérieurs.

Toutes les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écru sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures. A titre d'exception, les fenêtres des cuisines pourront être prévues d'un store en ton écru.

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

**ART. 59. — BOITES AUX LETTRES.**

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

**Section II — Entretien.**

**ART. 60. — ENTRETIEN.**

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Il en sera notamment ainsi de l'entretien du jardin privatif qui devra être maintenu en parfaite harmonie avec le terrain appartenant à la copropriété, spécialement en ce qui concerne la taille des arbres, haies, la tonte du gazon, etc...

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

**Section III — Ordre intérieur.**

**ART. 61. — GENERALITES.**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cage d'escalier, dégagements, accès à la cabine haute tension, local poubelles, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit ( cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos et voitures d'enfants ), sauf en ce qui concerne le local expressément prévu à cet effet il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures indiqués par le gérant.

#### **ART. 62. — ANIMAUX.**

Les animaux bruyants et malodorants ou dangereux sont interdits.

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

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

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

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification sous pli recommandé de la décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société Protectrice des animaux.

#### **ART. 63. — REGLEMENT DE POLICE INTERIEUR.**

De façon générale, la gérance pourra établir un règlement de police intérieur, obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi notamment pour les heures d'ouverture ou de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêts communs.

#### **Section IV — Divers.**

##### **ART. 64. — MORALITE.**

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

##### **ART. 65. — TRANQUILLITE.**

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

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

##### **ART. 66. — APPAREILS ELECTRIQUES.**

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

##### **ART. 67. — MOTEURS.**

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par le vide, des appareils ménagers, et moteurs électriques actionnant les portes de garage, les machines de bureau, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.

#### **Section V — Dispositions communes aux appartements.**

##### **ART. 68. — VENTE ET LOCATION.**

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide de placards types.

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

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

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

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

##### **ART. 69. — MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES, INSALUBRES OU INCOMMUNES.**

Les dépôts de matière inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes sont strictement interdits dans l'immeuble.

##### **ART. 70. — OBLIGATION REELLES.**

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles, suivant ceux-ci en quelques mains qu'ils passent.

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

##### **ART. 71. — CLAUSE ARBITRALE.**

En cas de différend pouvant survenir entre les copropriétaires ou entre eux et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation ou d'exécution, soit du présent acte de base du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre statuant en dernier ressort.

Cet arbitre sera choisi de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Juge de Paix de Woluwe-Saint-Pierre.

Annexé à l'acte de base du 23 avril 1987.

( suivent les signatures )

Enregistré à Ganshoren, le 4 mai 1987, rôle quatre, renvoi douze, vol. 24 fol. 14 case 08.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225 F.)

Le receveur (signé) M. CIETERS.