



ETUDE

DE

Maître Jacques Van Wetter

NOTAIRE A IXELLES

40, RUE DEFACQZ

Immeuble à Appartements multiples

à Forest

à l'angle de l'avenue Molière, 135-137

et de l'avenue Albert

ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété

DU 7 JANVIER 1964

L'an mil neuf cent soixante-quatre.

Le sept janvier.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles,

A Ixelles, rue Defacqz, 40.

A COMPARU :

Monsieur Zelik-Moïse KRUCH, entrepreneur, né à Bruxelles, le huit août mil neuf cent trente-huit, demeurant à Forest, avenue Mozart, numéro 16.

Lequel comparant a requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble à construire sur le terrain ci-après décrit :

Cet acte de base est divisé en cinq chapîtres, étant :

CHAPITRE I - EXPOSE.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE III - CONTRAT DE VENTE.

CHAPITRE IV - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE V - DIVERS.

C H A P I T R E I.

E X P O S E.

1. DESCRIPTION DU TERRAIN.

Le comparant est propriétaire du terrain ci-après :

COMMUNE DE FOREST.

Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue Molière où il porte les numéros 135 - 137, et de l'avenue Albert, y présentant des façades respectives, d'après titre, de vingt mètres douze centimètres, et treize mètres vingt-trois centimètres, contenant en superficie, d'après titre, deux ares quatre-vingt-sept centiares, cadastré ou l'ayant été, Section B, numéro 75/1/2, pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares.

2. ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain prédécrit appartient au comparant pour l'avoir acquis avec les constructions d'une maison actuelle-

sont dévolues, de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Kamps-Papiers", ayant son siège à Forest, aux termes d'un compromis de vente en date du vingt-deux mai mil neuf cent soixante-trois, portant la mention d'enregistrement "Enregistré deux rôles, un renvoi, au deuxième bureau des actes civils et successions à Saint-Gilles, le vingt-et-un août mil neuf cent soixante-trois, volume 5, folio 41, case 255. Reçu : cent quatre-vingt-un mille cinq cents francs. Le Receveur (signé) F. Camby", confirmé suivant acte reçu par Maîtres Jacques Van Wetter, notaire soussigné, et Robert Verbruggen, notaire à Anderlecht en date du dix-huit septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix octobre suivant, volume 5.487, numéro 2.

La dite Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Kamps-Papiers" en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Lucia-Louiza Mathys, sans profession, épouse de Monsieur Jozef Androel, pensionné, demeurant à Forest-lez-Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître René Van Beneden, notaire à Schaerbeek, en date du cinq mars mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un mars suivant, volume 3.941, numéro 3.

Madame Androel-Mathys, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis avant son mariage de Monsieur Léon-Victor Leurquin, demeurant à Battloo, et de son épouse, Madame Marcelle-Marie-Amélie-Juliette Mathieu, domiciliée de droit avec son époux, mais résidant en fait à Paris, aux termes d'un acte reçu par Maître Henri Decms, notaire ayant résidé à Watervliet-Hoitsfort, en date du onze janvier mil neuf cent trente-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq janvier suivant, au volume 2.711, numéro 7.

Ce bien dépendait de la communauté d'acquêts existant entre Monsieur et Madame Leurquin-Mathieu, prénommés, aux termes de leur contrat de mariage passé devant Maître Dupont,

notaire à Valenciennes (France) le dix-neuf avril mil neuf cent vingt-et-un, pour avoir été acquis pour compte de cette communauté de Monsieur Jean-Constantin-Jules Van Beirs, demeurant à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Camille Hauchamps, notaire ayant résidé à Ixelles, en date du douze juillet mil neuf cent vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq du même mois, au volume 1.476, numéro 2.

Remarque étant faite que suivant acte passé devant le dit notaire Hauchamps et Maître Bauwens, notaire résidant à Bruxelles, en date du vingt-sept août mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier octobre suivant, au volume 1.988, numéro 15, contenant entre Monsieur et Madame Leurquin-Mathieu partage des biens dépendant de la dite communauté, en vue du divorce par consentement mutuel que les dits époux étaient déterminés à opérer, l'immeuble ci-dessus désigné a été attribué à Madame Leurquin-Mathieu sous la condition suspensive de la prononciation du divorce, mais que cette condition ne s'étant pas trouvée réalisée, le dit immeuble est resté de droit dans le patrimoine commun des dits époux Leurquin-Mathieu.

Monsieur Van Beirs, prénommé, était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis dans une vente publique faite à la requête de Monsieur Emile Fleck, agent de change, demeurant à Forest-lez-Bruxelles, époux de dame Henriette Jacobson, agissant comme père et administrateur légal de ses deux enfants mineurs : Abraham-Arthur Fleck et Marianne-Claire Fleck, vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par Maître Willockx, notaire ayant résidé à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, en date du dix-huit juin mil neuf cent neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois juillet suivant, au volume 11.287, numéro 26.

3. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIETE.

L'acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, et Robert Verbruggen, notaire prénommé, en date du dix-huit septembre mil neuf cent soixante-trois, dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

" A. Acte reçu par Maître Wesembeek, notaire ayant résidé à Koekelberg, en date du vingt-deux juin mil neuf cent six, transcrit au bureau non divisé des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, au volume 10.291, numéro 27, contenant vente par Monsieur Frédéric Brugmann, propriétaire à Bruxelles, au profit des enfants Fleck d'un terrain à l'angle des avenues Albert et Molière.

" Les acquéreurs s'engagent à construire sur toute la façade du terrain vendu endéans l'année en matériaux de premier choix, deux maisons de un et demi ou de deux étages qui ne pourront servir qu'à habitation de rentier.

" Cette obligation de bâtir subsistera même après le paiement du prix, attendu qu'elle est décrétée par le vendeur et acceptée par les acquéreurs.

" Ils s'interdisent pour eux et leurs ayants-droit, d'établir sur le terrain 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.

" Les acquéreurs devront pour les clôtures et les constructions à faire, les alignements, niveaux, entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports, se conformer aux règlements sur les bâtisses et aux autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes de telle manière que le vendeur ne soit point inquiété ni recherché. Ils devront notamment respecter les zones de non-bâtisse, réclamer les autorisations nécessaires et payer les droits établis ou à établir pour passage, égout ou pour toutes autres causes."

" B. Acte reçu par Maître Wesembeek, notaire ayant ré-

" sisé à Koekelberg, en date du douze juin mil neuf cent six,
 " transcrit au bureau non divisé des hypothèques à Bruxelles,
 " le quinze du même mois au volume 10.313, numéro 15, conte-
 " nant vente par Monsieur Jean-Georges Berckmans et Madame
 " Cools-Berckmans, d'un terrain sis avenue Molière :

" Les acquéreurs s'engagent à ériger une maison de ren-
 " tier sur le terrain vendu endéans un an à dater de ce jour.

" Ils devront se clôturer endéans l'année du restant de
 " la propriété des vendeurs par des murs, sur les lignes sé-
 " paratives, à peine d'être tenus de payer aux vendeurs dix
 " francs par jour de retard, amende à laquelle ils se sou-
 " mettent éventuellement; la mitoyenneté des murs de clôture
 " ne pourra être réclamée que des futurs acquéreurs des
 " terrains contigus et seulement lorsque ceux-ci auront fait
 " l'avance.

" Les acquéreurs devront pour les clôtures, et les con-
 " structions à ériger, les alignements, niveaux, entrées
 " de caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres
 " rapports se conformer au règlement communal et aux au-
 " tres dispositions prescrites et à prescrire par les auto-
 " rités compétentes de telle manière que les vendeurs ne
 " soient point inquiétés ni recherchés. Ils devront notam-
 " ment respecter à front de l'avenue Albert-Elisabeth (Ave-
 " nue Molière) une zone de non bâtisse de cinq mètres. Ils
 " devront aussi réclamer les autorisations nécessaires et
 " payer les droits établis ou à établir pour abandon de
 " voirie, pavage, égout, filet d'eau, clôture, eau de voi-
 " rie.

" Ils feront compléter les pavages et les égouts, si
 " cela est nécessaire et devront établir un trottoir sur
 " toute la longueur de la façade.

" Ils ne pourront établir sur le terrain vendu aucun
 " commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incom-
 " modes les propriétés voisines, notamment : débit de bois-
 " sons, magasin de bière, et de houille et en général tout

" établissement de nature à déprécier les propriétés voisines.

" Les bordures des trottoirs seront en petit granit de dix-sept centimètres sur vingt-sept centimètres.

" Les murs de façade vers le jardin seront enduits et non blanchis à la chaux.

" Ces conditions spéciales ont été reprises dans l'acte susvisé reçu par Maître Henri Dooms, notaire ayant résidé à Watermael-Boitsfort, en date du cinq décembre mil neuf cent trente-quatre. "

4. PLANS - CONSTRUCTION.

Le comparant a fait établir par les soins de Monsieur Labllecq, architecte (Brabant 2.278), demeurant à Ganshoren, avenue des Gloires Nationales, 63, les plans du bâtiment à ériger.

Les dits plans ont été soumis au service des bâtiments et autres services compétents en la matière.

Ces plans ont été approuvés par les dites autorités et le comparant s'oblige à respecter les conditions imposées par les autorisations.

Les plans dont question ci-dessus, portant les numéros cinq, dix, onze et douze, sont signés "ne varietur", par le comparant et le Notaire soussigné, et resteront ci-annexés.

CHAPITRE DEUX.

A. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble à construire sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Le comparant déclare diviser l'immeuble sur base des plans dont question ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION DES PLANS.

PLAN NUMERO DIX.

Le plan numéro dix est le dessin du sous-sol.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

La rampe des garages, l'aire de manoeuvre pour voitures, la cage d'ascenseur et les dégagements.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Onze caves numérotées de un à onze.

- Quatre garages portant les numéros un à quatre, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les six/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO ONZE.

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

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

La descente vers les garages au sous-sol, le porche d'entrée, le hall d'entrée avec dégagement, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, la chaufferie, l'emplacement pour compteurs, les vide-poubelles, un réduit pour le matériel.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Deux réduits-caves portant les numéros douze et treize.

- Cinq garages portant les numéros cinq à neuf, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO DOUZE.

Le plan numéro douze est le dessin du premier étage, des deuxième et troisième étages, des quatrième, cinquième et sixième étages, et du septième étage.

PREMIER ETAGE.

A ce niveau on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Le palier, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

1°) Un appartement du côté droit de l'avenue Molière en regardant la façade de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec vestiaire, un living, une cuisine, un water-closet, deux sas, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

2°) Un appartement formant l'angle des avenues Molière et Albert, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec vestiaire, un living, une cuisine, un water-closet, un dégagement, une salle de bains et deux chambres dont une avec armoire et terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES.

A chacun de ces deux niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Le palier, l'escalier avec sa cage et la cage d'ascenseur.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

1°) Un appartement du côté droit de l'avenue Molière, en regardant la façade de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec vestiaire, un living, une cuisine, un water-closet, deux sas, une salle de bains et deux chambres dont une avec terrasse et l'autre avec armoire.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les soixante-neuf/millièmes des parties communes dont

le terrain.

2°) Un appartement formant l'angle des avenues Molière et Albert, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un dégagement, une salle de bains et deux chambres dont une avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

QUATRIEME, CINQUIEME ET SIXIEME ETAGES.

A chacun de ces trois niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Le palier, l'escalier avec sa cage et la cage d'ascenseur.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

Un appartement, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec armoire, un living avec terrasse, un office, une cuisine avec terrasse, un water-closet, une chambre de bonne avec emplacement pour douche, un dégagement avec placard, un deuxième water-closet, un sas, une salle de bains, et quatre chambres dont une avec terrasse et une avec deux placards.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les cent trente-huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

SEPTIEME ETAGE.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Le palier, l'escalier avec sa cage et la cage d'ascenseur.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

Un appartement, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living, une grande terrasse vers l'avenue Albert, une grande terrasse vers l'avenue Mollère, une cuisine avec terrasse, un dégagement avec armoire, une chambre de bonne avec emplacement pour douche et deux armoires, une toilette, une salle de bains et quatre chambres dont une avec terrasse et une avec armoire.

b) en copropriété et indivision forcée.

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

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq représente le dessin des façades vers avenue.

Ce dernier plan ne demande aucun commentaire.

OBSERVATIONS.

1^o) DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé des 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 millièmes, pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqués.

Le nombre de millièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes générales.

Ce nombre de millièmes est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur.

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

Le comparant se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages, s'il le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par étage.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans, les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de 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 au 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, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement fixé à l'acte authentique de vente ; l'indemnité sera donc calculée, par une simple règle de trois.

2°) ETAT DESCRIPTIF.

Le comparant 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.

Le comparant pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par lui en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont il devra justifier.

3°) TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée de terrasse.

La toiture n'est pas accessible si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les têtes des cheminées et les débouchés des ventilations.

4°) CAVES.

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

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

5°) RESERVE MITOYENNETES.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir, le seront aux frais du comparant.

Par contre, le comparant se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture qu'il 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.

Le comparant pourra faire procéder au mesurage ou cubage de ces 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, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre,

prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages-intérêts.

Le fait par le comparant 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 lui de responsabilité.

6°) SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude 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 six cent nonante-deux 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'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts, etcetera...
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etcetera).
- 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.

CHAPITRE TROIS.

CONTRAT DE VENTE.

I. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU GARAGE.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou d'un garage, doit conclure avec le comparant, une vente ayant pour objet l'appartement ou le garage, 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.

Les frais de vente, lesquels sauf stipulation contraire, seront à charge de l'acquéreur, comprennent :

a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat : onze pour cent sur la partie du prix et les charges qui en font partie, se rapportant à l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve au jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

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

c) les honoraires du Notaire, suivant le tarif légal.

d) la taxe sur les contrats d'entreprise dans la mesure où la vente porte sur les constructions encore à ériger, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

2. PAYEMENT DU PRIX.-

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur suivant les modalités prévues entre parties.

L'acquéreur ne pourra prendre possession ni occuper l'appartement acquis avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces, ayant cours légal en Belgique, entre les mains du com-

parant.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou pour le même garage ; 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 net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de six et demi pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêt, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de six et demi pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles.

La raison en est que, dans un immeuble divisé par appartements et garages, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risque de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit et sauf dispense expresse du comparant, inscription d'office au profit du comparant ce qui lui conser-

vera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer l'appartement ou le garage avant d'avoir réglé intégralement 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 de lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que :

1. Le montant des fonds empruntés 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 du comparant sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances du prix.

En cas de 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 et notamment la vente sur voie parée des biens vendus.

Le comparant aura également dans ce cas le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles quatre, six et sept de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre, sur l'expropriation forcée et cela simultanément ou non avec la vente sur voie parée ou sur saisie du bien hypothéqué.

3. CLAUSE INDEX.

Le prix de vente a été fixé compte tenu du prix actuel de la main d'œuvre et des matériaux.

En égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est stipulé que le solde non payé de ce prix,

sera augmenté proportionnellement à toute hausse de salaire ou de matériaux, compte tenu de ce que dans le solde du prix restant à payer, la main d'œuvre intervient pour moitié et les matériaux pour l'autre moitié.

Cette augmentation proportionnelle du prix non payé aura lieu dans les conditions suivantes :

a) salaire : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance par la production des dispositions légales ou réglementaires ;

b) Matériaux : il est pris comme référence, concernant les prix des matériaux, la Mercuriale des matériaux publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics.

La hausse du prix des matériaux devra être de cinq pour cent au moins.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux, et par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement et du garage sera fixé dans chaque contrat particulier.

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, un lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées et autres événements indépendants du vendeur, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

5. RECEPTIONS.

Le comparant vend les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever soit totalement soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Il confiera l'exécution de certains travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'il a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par lui, coïncident avec les

livraisons agrémentations qu'il a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que le comparant d'une part et d'autre part, les propriétaires de l'élément privatif. La livraison agrémentation de l'élément privatif se fera exclusivement entre le comparant et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif, a lieu entre le comparant d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit :

Dès l'achèvement de l'ouvrage, le comparant en avisera l'acquéreur ou le plus âgé des copropriétaires ; ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale ayant pour ordre du jour de désigner le délégué chargé d'agréer les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Il sera ensuite procédé à la livraison. Il sera dressé procès-verbal en double exemplaire ; chacun des exemplaires sera signé par le comparant et par le propriétaire s'il s'agit d'un élément privatif ou par le délégué des propriétaires s'il s'agit des parties communes.

Le comparant, le propriétaire ou le délégué des copropriétaires recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'œuvre est conforme,

l'agrément sera définitive

Si, au contraire, il
beaucoup clairement et le né
cessaire pour mettre l'ouvrage
puisse être agréé. Dès que
ont été exécutés, la réception
l'absence des retouches ou de
l'architecte de l'immeuble.

Le comparant aura sollicité
tous les entrepreneurs qui
manière à mettre ces derniers
pas été effectué suivant le
conformément aux dispositions

A côté de la réception
venue que le fait par le délégué
pas donner suite dans les d
réception adressées, sous pli
entraînera également réception

En outre, la prise de
un garage avant la réception
également comme réception d

6. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté
propriétaire dont l'appartement
est prêt à être occupé.

Le fait par le proprié
taire ne l'occupe pas ou qu'il
dispense pas de supporter l
frais de communauté ou de g

C H A P I T R E

R E G L E M E N T

P

Le comparant a fait é
tablissement destiné à régir l
présent acte.

l'agrément sera définitive.

Si, au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait immédiatement pour mettre l'ouvrage en état nécessaire pour qu'il puisse être agréé. Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, la réception sera définitive. Le fait de l'exécution des retouches ou de redressement sera établi par l'architecte de l'immeuble.

Le comparant aura soin de faire assister à ces opérations les entrepreneurs qui auront effectué les travaux de manière à mettre ces derniers en cause si le travail n'avait pas été effectué suivant les règles de l'art de bâtir ou contrairement aux dispositions du cahier des charges.

A côté de la réception expresse ci-dessus, il est convenu que le fait par le délégué des copropriétaires de ne pas donner suite dans les douze jours, aux demandes de réception adressées, sous pli recommandé, par le comparant, entraînera également réception définitive.

En outre, la prise de possession d'un appartement ou d'un garage avant la réception comme il est dit ci-dessus, vaut également comme réception définitive.

6. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement ou le garage se trouve achevé et prêt à être occupé.

Le fait par le propriétaire de l'appartement ou du garage 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.

CHAPITRE QUATRE.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

Le comparant a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont il est traité au présent acte.

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 générale de tous les copropriétaires sans distinction, statuant des mille 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 modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

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

CHAPITRE CINQ.

DIVERS.

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que d'une copie du présent acte et de ses annexes, qui sera remise à chacun des acquéreurs d'appartements et garages, constituant une charge commune et ré-

partie comme telle, est fixée forfaitairement à quinze cents francs par appartement et cinq cents francs par garage.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconque.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE.

Le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

5. ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant sur le vu d'un document d'état-civil requis par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

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

(suivent les signatures)

Enregistré onze rôles, un renvoi, à Ixelles, 3e Bureau, le 8 janvier 1964, Vol. 265, fol. 78, case 5. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.

Première annexe.

R E G L E M E N T G E N E R A L

de la copropriété relatif à un immeuble à appartements multiples, à ériger à Forest, Avenue Molière, 135 - 137, angle de l'Avenue Albert, contenant en superficie deux ares, quatre-vingt-sept centiares.

T A B L E D E M A T I E R E S.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.SECTION I.Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE
DE L'IMMEUBLE.ARTICLE ONZE - VOILETS-PERSIENNES-TELEPHONIE SANS FIL-
RADIOVISION.ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTI-
GUS.

ARTICLE TREIZE - DESTINATION GARAGES.

SECTION II.Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - GERANT-NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EX-
TRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT ET UN - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT-DEUX - BUREAU.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE VINGT-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.

ARTICLE TRENTE - PRAIS ASCENSEUR.

ARTICLE TRENTE ET UN - CATEGORIES.

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITE.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE - ENTRETIEN CHEMINEES.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - BOIS-CHARBON.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - ANIMAUX.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - BAUX.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - ECHANGES DE CAVES.

ARTICLE SOIXANTE - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseur.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - USAGE.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - PUBLICITE.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

Chauffage central - eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.Nettoyage des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - DESIGNATION ET CONGE FEMME D'OU-
VRAGE OU SOCIETE DE NETTOYAGE.

SECTION IX.Gérance.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - NOMINATION DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE - ENTRETIEN GENERAL.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - CONTESTATIONS RELATIVES AUX
PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - COMPTES DU GERANT.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - PROVISIONS.

SECTION X.Charges communes.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DETERMINATIONS.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - EAU-GAZ ET ELECTRICITE.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - MODIFICATIONS.

SECTION XI.Dispositions générales.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - LITIGES.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - DIVERS.

R E G L E M E N T G E N E R A L D E
C O P R O P R I E T E .

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

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

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

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

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

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

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

Les propriétés privatives sont dénommées " appartements " avec leur cave et " garages ".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments (appartements et garages), dont l'immeuble est constitué, est établi à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

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

SOUS-SOL.

- Cinq caves.
- Quatre garages numérotés de un à quatre, avec chacun six/millièmes des parties communes, soit ensemble vingt-quatre/millièmes des parties communes. 24/1.000èmes.

REZ-DE-CHAUSSEE.

- Deux réduits-caves.
- Cinq garages numérotés de cinq à neuf avec chacun neuf/millièmes des parties communes, soit ensemble quarante-cinq/millièmes des parties communes. 45/1.000èmes.

PREMIER ETAGE.

- Appartement côté droit Avenue Molière, avec soixante et un/millièmes des parties communes. 61/1.000èmes.
- Appartement formant l'angle des Avenues Molière et Albert, avec soixante et un/millièmes des parties communes. 61/1.000èmes.

DEUXIEME ETAGE.

- Appartement côté droit Avenue
Molière, avec soixante-neuf/millièmes
des parties communes. 69/1.000èmes.

- Appartement formant l'angle
des Avenues Molière et Albert, avec
soixante-neuf/millièmes des parties com-
munes. 69/1.000èmes.

TROISIEME ETAGE.

- Appartement côté droit Avenue
Molière, avec soixante-neuf/millièmes
des parties communes. 69/1.000èmes.

- Appartement formant l'angle
des Avenues Molière et Albert, avec
soixante-neuf/millièmes des parties com-
munes. 69/1.000èmes.

QUATRIEME ETAGE.

- Appartement couvrant ce niveau
avec cent trente-huit/millièmes des par-
ties communes. 138/1.000èmes.

CINQUIEME ETAGE.

- Appartement couvrant ce niveau,
avec cent trente-huit/millièmes des par-
ties communes. 138/1.000èmes.

SIXIEME ETAGE.

- Appartement couvrant ce niveau,
avec cent trente-huit/millièmes des par-
ties communes. 138/1.000èmes.

SEPTIEME ETAGE.

- Appartement couvrant ce niveau,
avec cent dix-neuf/millièmes des parties
communes. 119/1.000èmes.

Ensemble : mille/millièmes. 1.000/1.000èmes.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties
communes distinctes de celles des appartements dont elles
constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient

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

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

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

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin, comme il est permis aux propriétaires des appartements des quatrième, cinquième, sixième et septième étages de diviser leur appartement en deux appartements, sans avoir à obtenir l'accord préalable des autres copropriétaires ; dans ces cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire Jacques Van Wetter, sur les indications de l'architecte.

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

ARTICLE SEPT. DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

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

- Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en

béton (piliers - poutres - hourdis - etcetera ..), les grès murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et autres locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Au niveau du sous-sol.

La rampe des garages, l'aire de manœuvre pour voitures et les dégagements.

Au niveau du rez-de-chaussée.

La rampe de descente vers garages au sous-sol, les réduits, la chaufferie, le porche d'entrée et le hall d'entrée avec dégagement, les vide-poubelles, un emplacement pour matériel, l'emplacement pour compteurs.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa machinerie, les paliers des étages, les aéras, les gaines et les cheminées.

La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

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

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, gre-

vées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaiblissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour

les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

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

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

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

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

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.

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

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

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

ARTICLE DOUZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

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

ARTICLE TREIZE - DESTINATION GARAGES.

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ils peuvent également servir :

1. A garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant.

2. A servir de réserve à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers ou des provisions à l'exclusion de marchandises destinées à la vente.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ;

il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

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

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

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

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

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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

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

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

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

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

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

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

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

Le locataire d'un appartement ou garage peut être

désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement ou garage qu'il tient en location de lui.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT ET UN - PRÉSIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-DEUX - BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris

hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

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

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.

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

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

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-HUIT - PROCES-VERBAUX.

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

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

SECTION XII.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.

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

semmes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant l'ascenseur, le chauffage et l'eau chaude.

ARTICLE TRENTE - FRAIS ASCENSEUR.

Les frais concernant l'ascenseur, tels que l'entretien, le renouvellement, les abonnements et autres frais généralement quelconques seront à charge exclusive des propriétaires des appartements en proportion des millièmes dont ils sont propriétaires.

ARTICLE TRENTE ET UN - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

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

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix

et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

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

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

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

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.

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

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

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

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le propriétaire actuel.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRIME.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

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

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

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

B. Si le sinistre est total.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait

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

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

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

B) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à

condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITE.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCES-VERBAUX.

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

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire, ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y

consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

ARTICLE CINQUANTE - ENTRETIEN CHEMINÉES.

Les propriétaires devront faire ramener les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseignes, ni réclame, linge et autres objets.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - BOIS - CHARBON.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - TRAVAUX DE MENAGE.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - INSTALLATION DU GAZ.

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX - ANIMAUX.

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

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

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

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'im-

meuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - BAUX.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - ECHANGES DE CAVES.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de cave ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE SOIXANTE - CHARGES MUNICIPALES.

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

voiries.

SECTION V.

Ascenseur.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - USAGE.

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

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

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

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - PUBLICITE.

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

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

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

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit

par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

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

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DEPOTS INSALUBRES.

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

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

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal, prévu par leur constructeur.

SECTION VII.

Chauffage central - eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

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

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

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ce service sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage

central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires des appartements, savoir :

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

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

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privés et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

SECTION VIII.

Nettoyage des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-SIX -- DESIGNATION ET CONGE FEMME D'OUVRAGE OU SOCIETE DE NETTOYAGE.

Le gérant engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT -- CONSEIL DE GERANCE.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

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

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

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

Il surveille la femme d'ouvrage ou la société de nettoyage, qu'il choisit ou congédie, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef, les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE SEPTANTE - ENTRETEN GENERAL.

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

ARTICLE SEPTANTE ET UN - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - COMPTES DU GERANT.

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

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

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - PROVISIONS.

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

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

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

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

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

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

ment.

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

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

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

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

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessous concernant les dépenses de l'ascenseur, du chauffage et d'eau chaude et le nettoyage des parties communes.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage et éventuellement les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance etcetera ...

Les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - EAU - GAZ ET ELECTRICITE.

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

ARTICLE SEPTANTE-SIX - MODIFICATIONS.

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

SECTION XI.Dispositions générales.ARTICLE SEPTANTE-SEPT - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base dressé par le Notaire détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - DIVERS.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Signé " ne varietur " par le Notaire et Monsieur KRUCH, pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

Ixelles, le 7 janvier 1964.

(suivent les signatures)

Enregistré dix-sept rôles, sans renvoi, à Ixelles, 3e Bureau, le 8 janvier 1964, Vol. 35, fol. 66, case 21. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.

Deuxième annexe.

DESCRIPTION DES OUVRAGES.

1. Terrassements.

Déblais avec transport au versage et remblais. Clôture du chantier. Taxe et éclairage de nuit éventuel.

2. Fondations.

Le type et le système de fondations seront déterminés d'après l'étude faite par un bureau d'étude de béton armé agréé par le constructeur.

3. Maçonneries.

En briques de Beem, format " Boerkens ", au mortier de ciment composé de 150 l. de sable rude de carrière pour 50 kgs de ciment P.A.N.

Jointes à lisser en cours d'exécution pour locaux non enduits.

Reserrage des châssis et portes. Briques de ventilation à prévoir pour les caves.

4. Cloisons.

En briques cuites " PLOEGSTEERT " 1er choix. Des cloisons doubles seront prévues avec un vide isolant entre les appartements.

5. Béton armé.

Les proportions des éléments entrant dans la composition du béton armé seront : 350 kgs de Ciment Portland Artificiel (P.A.N.), 400 l. de sable du Rhin, 800 l. de gravier et 150 l. d'eau de gâchage et destiné au béton des planchers pour les colonnes, les poutres et les escaliers.

Calculs et plans exécutés conformément aux prescriptions de l'I.B.N. par le bureau d'étude spécialisé.

Hourdis en terre cuite pour partie supérieure de la double couverture de l'immeuble, avec lissage au ciment de la pente et rechargement sur le pourtour de la toiture.

6. Béton lissé.

Seront en béton lissé à la truelle (à base de gravier et de sable du Rhin) le pavement des garages ainsi que l'aire de circulation des véhicules.

Parlophone entre appartement et entrée commune, alimenté par redresseur sur compteur commun, plaque métal blanc avec haut parleur à l'entrée de l'immeuble, gâche électrique pour ouvre-porte.

Dans les halls d'appartements, poste ATEA en bakélite ivoire, avec bouton ouvre-porte.

Sonneries - plaque en métal blanc avec boutons poussoirs et porte-étiquette à la porte d'entrée de l'immeuble, plaque en bakélite avec bouton poussoir et porte étiquette à la porte d'entrée des appartements, sonnerie avec ronfleur.

Aucuns appareils d'éclairage, soquets ou lampes ne sont prévus.

17. Chauffage.

Installation de chauffage central général pour l'immeuble, températures garanties par - 10° extérieur :

Living : 22°

Salle de bains : 24°

Chambres : 20°

Cuisine : 18°

Radiateurs " DEF " sur consoles, apparents et de surfaces adéquates. Chaudière, brûleur et circulateur ainsi que l'équipement électrique. Réservoir de 6.000 l. en tôle soudée. Tuyauteries d'alimentation et de ventilation. Calorifugeage des canalisations dans la chaufferie et dans les caves.

18. Distribution d'eau chaude.

Distribution générale pour l'ensemble de l'immeuble par chaudière séparée alimentée au mazout, tuyauteries et accessoires en acier galvanisé.

Compteurs d'eau chaude et un robinet d'arrêt dans chaque appartement.

19. Plomberie.

A.- Appareils : Baignoires en acier émaillé, avec soupape, chaîne, trep-plein chromé.

Mélangeur simple de bain avec attente pour douche,

raccords baignettes.

Lavabo sur colonne en porcelaine vitrifiée avec deux robinets soupape et chaîne, consoles en fonte émaillée.

Etagère en zerbrite sur consoles en fonte émaillée, glace avec attaches chromées.

Bidet en porcelaine vitrifiée avec deux robinets, soupape et chaîne.

W.C. monobloc avec siège double en bakélite noir.

Évier de 1,20 m. de long en acier inoxydable à deux cuvettes et un égouttoir, mélangeur, chaîne et bouchon.

Rabotterrie enroulée.

B.- Tuyauteries : W.C.'s plomb ou fonte sanitaire, chutes 50/86, ventilation 50/56.

Bains et éviers : décharges cuivre ou plomb Ø 51/53 et 40/42, raccords 10/12 pour robinets, lavabos et bidets.

Plomb 35/41 pour raccords.

Siphons chromés pour lavabos et bidets.

Siphons PEEL ou similaire pour éviers et baignoires.

Seuche en fonte aux pieds des descentes.

Eaux : Fer galvanisé. Colonnes 3/4", raccords 1/2" Vannes et clapets de retenue.

Raccords des compteurs individuels des appartements au compteur d'entrée en galvanisé en 3/4".

Gaz : Fer étiré noir : Colonnes 3/4", prises pour cuisines 3/4" et 1/2" pour cheminées des livings.

Raccords aux compteurs individuels.

20. Plafonnages.

Plafonds, l'enduit et B.A. : en deux couches de gris et une couche de blanc, avec addition de plâtre.

Enduits sur murs : en deux couches de gris et une couche de blanc dressés à la règle.

Moulures éventuelles de 20 cm. de développement pour plafonds de livings et de l'entrée commune. Moitié plâtre, moitié chaux grasse coulée.

Azèles en tôle galvanisée pour les angles saillants.

Enduit au mortier de ciment pour murs de la cage d'escaliers et du vestibule.

21. Carrelages.

Cuisines et salles de bains : revêtements muraux en carreaux de faïence 15/15 d'une hauteur de 8 carreaux au-dessus des plinthes noires en sautoir, y compris bords arrondis supérieurs, ten chamois, 1 porte marin.

22. Châpes.

Châpes lissées de env. 7 cm. d'épaisseur, formant isolation entre appartements. Pour salles d'eau 1 couche de sable de 20 mm. 1 couche de matière isolante remontant en plinthe, 1 couche de 20 mm. de laitier.

23. Recouvrement des sols.

Living : Parquet tapis chère quartier et faux quartier collé sur chape.

Cuisines, salles de bains, halls de dégagements : pavements carreaux de granite 20/20. Fine granulation.

Chambres : Carreaux Fibre-plastic 30/30 à coller sur chape, teinte au choix de l'acquéreur, dans gamme d'échantillons à lui soumettre.

24. Vitrerie.

Verre demi-double clair pour fenêtres. Cannelé une rayure claire et une rayure mate pour double porte du living.

25. Menuiseries.

Châssis de fenêtres et de portes 8/4, parties ouvrantes et fixes, pièces d'appui et de rejet d'eau de meilleure qualité.

Plinthes en sapin rouge du Nord (S.R.N.) 7 cm. x 3/4 pour livings et chambres.

Portes de garages en métal à panneau basculant avec contre-poids sans cable ni vitrage. Serrure de sûreté et poignée chromée.

Une armoire en métal sous-évier à trois portes de marque Arizona.

Un meuble mural - au-dessus évier - à trois portes.

Portes intérieures unies, faces. acajou vernies avec grandes découpes pour living, pleines pour les autres chambres.

Chambranles et ébrasements en sapin à peindre.

Portes de caves à panneaux à peindre, avec jour dans le bas et le haut pour ventilation.

Escalier escametable vers machinerie ascenseur.

26. Granite.

Coulé au ciment naturel, blanc et noir, pour l'ensemble des escaliers et paliers.

27. Ascenseurs SCHINDLER.

Capacité de 3 personnes, portes métalliques à fermeture automatique, Cabine à parois métalliques, décorées. Centre avec plafonnier, glace murale. Appareillage de sécurité et sonnerie d'alarme.

28. Cheminée décorative.

Pour living : suivant choix de l'acquéreur. Valeur prévue placement compris : 5.000,00 francs.

Poste sujet à décompte éventuel.

29. Marbreries.

Tablettes de fenêtre droites ép. 20 mm.

Pavement du hall d'entrée de l'immeuble en dalles de marbre reconstitué de 30/30 posées au mortier de ciment.

30. Quincaillerie.

En métal élasté blanc.

Portes palières d'appartements : serrure de sûreté avec 3 clefs, face de béquille et bouton de tirage.

Béquilles pour portes intérieures avec entrée de clef. Clinches simples pour les portes de caves.

Porte à rue : serrure de sûreté YALE ou similaire, avec 3 clefs par appartement. Tirant décoratif en métal.

Plaque pour entrées de boîtes aux lettres et chiffre de porte à rue.

31. Ferrenneries.

Garde-corps en fer forgé pour les terrasses et balcons.

Séparations des terrasses en fer avec panneau éternit.

32. Peinture.

Murs et plafonds des cuisines, salles de bains et W.C.'s, égrenés et deux couches de latex.

Autres plafonds : égrenés et une couche de latex.

Boiseries extérieures : Une couche d'impression, un masticage, deux couches de peinture et une couche d'émail.

Boiseries intérieures : Ponçage, masticage, trois couches de couleur.

Radiateurs, ainsi que tuyauteries apparentes : nettoyage et deux couches de peinture spéciale pour radiateurs.

Ferrenneries. Grattage et 2 couches de peinture à l'huile.

N O T E.

Comme il s'agit d'une nouvelle construction nous conseillons vivement de ne pas peindre les murs la première année d'occupation, mais bien de faire apposer un papier de tapissage.

33. Tapissage.

Au choix de l'acquéreur à concurrence de 40,00 Frs le rouleau placé.

R E M A R Q U E.

Les matériaux et fournitures énoncés ci-devant ou renseignés sur les plans pourront être remplacés par des fournitures similaires de même qualité - sur avis de l'architecte - au cas où pour des raisons d'approvisionnement ou autre, pouvant retarder l'avancement des travaux, ceux initialement prévus ne seraient livrables dans les délais souhaités.

Signé " se varietur " par Monsieur Zelik KRUCH et Nous, Notaire, pour être annexé à un acte de base reçu par Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles, en date de ce jour.

Ixelles, le 7 janvier 1964.

(suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles, sans renvoi, à Ixelles, 3e Bureau,
le 8 janvier 1964, Vol. 35, fol. 66, case 21. Reçu : cent
francs. Le Receveur (signé) E.HANSEN.