

sée ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 14 pour la désignation du premier gérant.

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

Article 71.- Attributions du gérant.

Le gérant a la charge de gérer les comptes sous sa signature, de veiller au bon entretien des communs, le cas échéant au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous les autres appareillages communs qui tombent sous sa gestion.

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

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

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

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

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

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

Le premier gérant, désigné par la société anonyme E.T.R.I.M.O. ne pourra jamais être destitué par l'assemblée générale sans l'accord de la société anonyme E.T.R.I.M.O.

Article 72.- Comptes du gérant.

Le gérant présente annuellement ses comptes géné-

raux à l'assemblée générale intéressée, 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 la dite assemblée générale.

Article 73.- 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 intéressée.

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, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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 74.- Déterminations.

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties 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-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incomptant à la collectivité et dont question ci-dessus, les frais d'intervention dans l'entretien du jardin, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcetera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

Article 75.- Eau - Gaz - Electricité.

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

Article 76.- 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.

Règlement relatif aux garages.

Article 77.- Occupation.

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

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une ex-

ploitation de location unique.

Article 78.- Obligations des occupants.

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

- 1) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2) Faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage).
- 3) Procéder dans les garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules.
- 4) Laver leur voiture dans leur garage, sauf décision spéciale de l'assemblée générale, une zone de lavage peut être prévue dans la galerie donnant accès aux garages.
- 5) Introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

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

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

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

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

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

Section XII.

Parc commun.

Article 79.- Destination.

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

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

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

Article 80.- Modifications.

Le parc est la partie qui entoure les différents blocs.

Le plan en a été dressé par l'architecte et le jardiniste (annexe VI à l'acte de base ci-avant).

Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation de la société anonyme "Groupe Urbanisme."

Article 81.- Usage du parc.

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

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

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

Article 82.- Jeux - Tennis - Plaine de sable etcaetera.

S'il est prévu un emplacement pour tennis, plaine de sable etcaetera, ceux-ci seront entretenus comme les parties communes. Toutefois, dans cette éventualité, les propriétaires fixeront une redevance pour couvrir les frais du tennis à charge uniquement des utilisateurs. Cette redevance sera touchée par le gérant, qui en tiendra une comptabilité spéciale.

En cas de besoin, il peut être créé un service spécial à cet usage.

Article 83.- Plantations.

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

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 81.

Article 84.- Gardien-Jardinier.

Dès que le présent immeuble sera occupé, obligatoirement il sera désigné un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des jeux. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant. Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents blocs constituant l'ensemble.

Article 85.- Police.

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

b/ Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

Article 86.- Entretien.

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

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

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

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

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

Article 87.- Gérant.

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

B. Le gérant du parc sera nommé par le comité formé par les présidents des conseils de gérance des pavillons ayant la charge de l'entretien.

Toutefois, le premier gérant sera nommé pour une durée de dix ans par la société E.T.R.I.M.O., laquelle déterminera ses attributions et émoluments.

Section XIII.

Parking.

Article 88.- Usage.

Le parking ne peut être occupé en permanence.

Section XIV.

Dispositions générales.

Article 89.- Litiges.

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

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconque.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Signé "ne varietur" par le notaire et la comparante.

Suivent les signatures.

Enregistré quarante-six rôles sans renvoi au 2^{me} bureaux des actes civils et successions à Saint-Gilles, le 16 décembre 1964, volume 5, folio 64, case 11.

Reçu : cent francs.

Le Receveur, (signé) F. Camby.

Annexe II.

Conditions générales de vente.

Titre premier.

Obligations des contractants.

1. Définitions.

La Société E.T.R.I.M.O. a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant l'objet de l'acte de base.

2. Qualité - Prix.

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

Le prix de la construction, objet de la deuxième convention, constitue un forfait. Par forfait, il faut entendre le prix fait sur base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la présente convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de 2 ½ %, le prix pourra être ajusté en proportion et dans les limites de l'augmentation du contrat d'entreprise, sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement.

3. Délai de livraison.

L'appartement devra être délivré à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le vendeur à l'acheteur de procéder à la livraison de son appartement.

En cas de grèves, même partielles, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'œuvre ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé auto-

matiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le nouveau délai sera constaté par le Groupe Urbanisme, S.A. et notifié à l'acheteur par simple lettre.

4. Défaut de livraison à temps.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 3, l'acheteur sera indemnisé prorata temporis à raison de 7 % l'an d'intérêts sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions de la deuxième convention, à l'exclusion de toute autres indemnité.

A défaut de livraison dans les six mois, sous les réserves ci-dessus exprimées, l'acheteur est en droit de mander la résolution de la vente, conformément à l'article 1610 du code civil, mais sans autre indemnité que l'intérêt ci-dessus prévu.

5. De la livraison - Remise des clés.

La livraison aura lieu par la remise des clés conformément à l'article 1605 du code civil, à la date fixée par le vendeur. A la livraison, l'acheteur devra avoir payé complètement le prix de l'appartement, conformément à l'article 9 ci-dessous.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal signé par l'acheteur et le vendeur, à l'intervention de la S.A. Groupe Urbanisme.

6. Des garanties.

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du code civil. Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1643. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour les vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante :

- a) sol, grosœuvre, toiture, égoûts : 10 ans.
- b) pierres de revêtement : 5 ans.
- c) chauffage, ascenseurs, plomberie, électricité, pavement thermoplastique, les autres corps de métier :

les garanties données par les Chambres Syndicales professionnelles ;

d) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Cette garantie prend cours à la livraison ; elle prend fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

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

7. Délais des actions en réclamation.

Les actions pour vices doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1658 du code civil.

8. Faculté de réméré - Annulation - Ratification par l'acheteur - Ratification par le vendeur.

A. Faculté de réméré.

Le vendeur se réserve la faculté de réméré dans les termes des articles 1659 et suivants du code civil.

Par dérogation à l'article 1673 - alinéa 2 du code civil - si le bien vient à rentrer dans le patrimoine du vendeur par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires viendra en déduction des sommes dues par la société E.T.R.I.M.O. en vertu de l'article 1673 - alinéa 1 du code civil - et si ce montant excède celui des sommes dues par la société E.T.R.I.M.O., l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent vis-à-vis de la société E.T.R.I.M.O.

B. Annulation.

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