

Gérance.

Article 67.- Conseil de gérance.

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 s'il n'est pas copropriétaire dans l'immeuble.

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 et peut donner ordre au gérant de congédier les préposés.

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 économique.

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

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

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

Article 68.- Nomination du gérant.

Le gérant est élu par l'assemblée générale intéressée; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 12 pour la désignation du premier gérant.

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

- - -

Article 69.- Attribution 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 les préposés, leur 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 co-propriétaires 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.

Il laisse et fait visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

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 les 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 "Les Résidences Modernes" ne pourra jamais être démis par l'assemblée générale sans l'accord de la société anonyme "Les Résidences Modernes".

— 7 —

Article 70.- Comptes du gérant.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux 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 71.- 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 sept 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.

## S E C T I O N - X

### Charges communes,

#### Article 72.- 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, les salaires des préposés et éventuellement les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incomitant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'intervention dans l'entretien du jardinet, 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, les honoraires du gérant, 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 73.- 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.

Service des eaux.

1- Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes sont souscrites en commun par les propriétaires.

2- Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3- Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

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

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

Article 74.- Modifications.

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

S E C T I O N - X I -

Règlement relatif aux garages et  
emplacements pour voitures.

Article 75.- Occupation.

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

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

Article 76.- Obligation 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) Incommodez les autres occupants des emplacements de voiture par projection d'eau lors du lavage des véhicules. De plus, le lavage des véhicules parqués en et hors de l'immeuble, pour autant qu'ils appartiennent à des propriétaires ou des locataires, est autorisé sur l'aire des manœuvres donnant accès aux emplacements à l'arrière du bâtiment.

Aucun véhicule ne pourra être parqué sur l'aire de manœuvre, celle-ci devant rester libre, hors le temps nécessaire au lavage.

5) Introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

I- 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 leurs voitures.

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

4- éventuellement 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.

### S E C T I O N - X I I -

#### Dispositions générales.

##### Article 77.- 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 quelconques.

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

### S E C T I O N - X I I I -

#### Emoluments mensuels dus aux gérants.

(Article 12 du règlement de copropriété)

- Appartements du Type III	:	175	frs.
- Appartements du Type II	:	150	frs.
- Appartements du Type I	:	125	frs.
- Studio ou flat	:	100	frs.
- Emplacements pour voiture	:	30	frs.

# REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

## TABLE DES MATIERES.

### Chapitre premier - Exposé général.

- Article 1.- Statut de l'immeuble.
- Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.
- Article 3.- Règlement général de copropriété.

### Chapitre deux - Statut de l'immeuble.

#### Section I.-

##### Copropriété indivise et propriété privative.

- Article 4.- Division de l'immeuble.
- Article 5.- Réparation des parties communes.
- Article 6.- Modifications aux parties privatives.
- Article 7.- Détermination des parties communes.
- Article 8.- Détermination des parties privatives.
- Article 9.- Modifications aux parties communes.
- Article 10.- Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.
- Article 11.- Volets- persiennes - téléphonie sans fil- radiovision.

#### Section II.-

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

- Article 12.- Gérant - Nomination et attribution.
- Article 13.- Assemblées générales.
- Article 14.- Pouvoirs de l'assemblée générale.
- Article 15.- Composition de l'assemblée générale.

<u>Article 16.</u>	Assemblée générale ordinaire et extra-ordinaire.
<u>Article 17.</u>	Convocation aux assemblées.
<u>Article 18.</u>	Ordre du jour des assemblées.
<u>Article 19.</u>	Représentation aux assemblées.
<u>Article 20.</u>	Président et assesseurs des assemblées.
<u>Article 21.</u>	Bureau.
<u>Article 22.</u>	Liste de présence.
<u>Article 23.</u>	Majorités.
<u>Article 24.</u>	Nombre de voix.
<u>Article 25.</u>	Quorum de présence.
<u>Article 26.</u>	Comptes de gestion.
<u>Article 27.</u>	Procès-verbaux.

### Section III.

#### Répartition des charges et recettes communes.

<u>A.</u>	<u>Entretien et réparations.</u>
<u>Article 28.</u>	Contributions.
<u>Article 29.</u>	Forfait.
<u>Article 30.</u>	Catégories.
<u>Article 31.</u>	Réparations urgentes.
<u>Article 32.</u>	Travaux et réparations indispensables mais non urgents.
<u>Article 33.</u>	Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.
<u>Article 34.</u>	Accès aux parties privatives.
<u>B.</u>	<u>Impôts - Responsabilité civile - Charges.</u>
<u>Article 35.</u>	Impôts.
<u>Article 36.</u>	Répartition des charges.
<u>Article 37.</u>	Augmentation des charges.

— 23 —  
C. Recettes.

Article 38.- Recettes.

Section IV.

Assurances - Reconstructions.

Article 39.- Assurance commune.

Article 40.- Surprimés.

Article 41.- Exemplaires.

Article 42.- Encaissement des indemnités.

Article 43.- Affectation des indemnités.

Article 44.- Assurances supplémentaires.

Article 45.- Assurances contre les accidents.

Chapitre trois - Règlement d'ordre intérieur.

Article 46.- Majorité.

Article 47.- Procès-verbaux.

Section I.

Entretien.

Article 48.- Travaux d'entretien.

Section II.

Aspect.

Article 49.- Esthétique.

Section III.

Ordre intérieur.

Article 50.- Bois - Charbon.

Article 51.- Dépôts dans les parties communes.

Article 52.- Travaux de ménage.

Article 53.- Installation du gaz.

Article 54.- Animaux.

Section IV.

Moralité - Tranquillité.

- Article 55. - Occupation en général.  
Article 56. - Baux.  
Article 57. - Echanges de caves.  
Article 58. - Charges communales.

Section V.

Ascenseurs.

- Article 59. - Usage.

Section VI.

Destination des locaux.

- Article 60. - Destination des appartements.  
Article 61. - Publicité.  
Article 62. - Dépôts insalubres.

Section VII.

Chauffage central et service d'eau chaude.

- Article 63. - Fonctionnement et frais.

Section VIII.

Préposés à la copropriété.

- Article 64. - Désignation et congé.  
Article 65. - Travail des préposés.  
Article 66. - Salaire.

Section IX.

Gérance.

- Article 67.- Conseil de gérance.  
Article 68.- Nomination du gérant.  
Article 69.- Attributions du gérant.  
Article 70.- Compte du gérant.  
Article 71.- Provisions.

Section X.

Charges communes.

- Article 72.- Déterminations.  
Article 73.- Eau - gaz - électricité.  
Article 74.- Modifications.

Section XI.

Règlement relatif aux garages et emplacements pour voitures.

- Article 75.- Occupation.  
Article 76.- Obligations des occupants.

Section XII.

Dispositions générales.

- Article 77.- Litiges.

Section XIII.

Emoluments mensuels dus au gérant.

Signé "ne varietur" par le comparant es=qualité et le Notaire soussigné pour rester annexé à un acte de base en date du 19 avril 1967

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-deux rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau le vingt avril 1900 soixante-sept

Vol.37 - fol. 27 - case 6

Reçu: cent francs ( 100.- )

Le Receveur (signé) HANSEN.

A N N E X E - III -

DESCRIPTION DES MATERIAUX EMPLOYES POUR  
LE GROS OEUVRE DES PARTIES PRIVATIVES  
ET COMMUNES.

1. TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai nécessaires y compris les rigoles de fondations. Les terres éventuellement excédentaires sont évacuées.

2. FONDATIONS.

Après essai du sol par la Société PENETRA (spécialisée en mécanique des sols), le Bureau d'étude APTA (Ingénieur-Conseil) a décidé de fonder le bâtiment sur faux-puits bétonnés.

3. SUPERSTRUCTURE.

A. Béton armé.

Les éléments en béton armé sont calculés conformément à la norme belge NBN 15.

B. Maçonneries.

1. En sous-sol.

Les murs de fondations périphériques et de refends, à construire, sont en maçonneries de blocs de béton lourd hydrofugé dans la masse. L'épaisseur est fonction des charges à reprendre.

Les murs intérieurs ( séparation de caves et locaux divers) sont également réalisées en blocs de 9, 14 ou 18 cms d'épaisseur selon le cas.

Toutes les maçonneries sont rejointoyées en montant.

## 2. Au rez-de-chaussée.

Toutes les maçonneries sont réalisées en briques de terre cuite de Boom ou similaire en épaisseurs de 9, 14 ou 18 cm. selon la destination. Les murs et cloisons des emplacements pour voiture sont rejointoyés en montant.

## 3. Aux étages.

Tous les murs et cloisons intérieurs des appartements sont exécutés en briques de terre cuite alvéolées à haut pouvoir d'isolation thermique et acoustique. Les épaisseurs, ont, selon le cas, 7 1/2, 9 ou 14 cm. Les maçonneries des murs mitoyens et de séparation entre les appartements sont du type cloisons doubles avec interposition d'un matelas de laine de roche bakélisée constituant isolant acoustique et thermique.

## 4. ETUDES.

Les études relatives aux points 2 et 3a sont réalisées par le Bureau d'Etudes ARTA qui en vérifie l'exécution au cours des travaux. Ces études sont établies en concordance avec les prescriptions de l'I.B.N.

## 5. ECOUPS.

Les égouts sont réalisés en tuyaux : de grès vernissé, d'asbesto-ciment asphalté intérieurement et/ou de béton vibré posés sur banquettes de fondation.

Ils sont complétés par des chambres de compensation des mousseuses et éventuellement d'un séparateur d'huile et d'une disconnection.

## 6. ETANCHÉITÉ.

A. Les maçonneries en contact avec les terres sont cimentées sur la face extérieure avec un mortier hydrofugé, par l'application de deux couches de coaltar ou similaire.

B. La dalle de toiture en B.A. est protégée par un revêtement asphaltique garanti 10 ans (dix) étendu sur un béton isolant de pente qui couvre un matelas de matière isolante posé sur un film plastique.

C. Les terrasses sont étanchéisées par un revêtement asphaltique garanti 10 ans ( dix ).

## 7. FAÇADES .

### A. Pierre blanche.

L'encadrement et les bandeaux des terrasses sont revêtus de pierre blanche naturelle. Les pierres sont rejointoyées, ravalées et hydrofugées.

B. Les bandeaux verticaux et horizontaux des retraits en façade à rue et la façade latérale sont réalisés en briques de façade, formant un contraste esthétique de manière à accuser et détacher le volume des saillies en façade principale.

La façade arrière est revêtue de briques de parement du type "module 50".

### C. Pierre bleue.

La pierre bleue naturelle est utilisée pour les seuils indiqués aux plans, des portes et/ou des fenêtres.

### D. Grès, schiste, ardoisier, granit, etc... .

Les soubassements des murs à rue et latéral du rez-de-chaussée peuvent être revêtus de l'un de ces matériaux selon le choix de l'Architecte.

## 8. MENUISERIES EXTERIEURES .

Tous les châssis extérieurs du type coulissant et étanches au vent et à la pluie, sont en aluminium anodisé, ainsi que les portes-frnêtres des livings aux

- 11 -

étages et les 2 portes du hall d'entrée au rez-de-chaussée.  
Les garages sont fermés par des portes basculantes.

#### 9. PLOMBERIE.

Toutes les conduites d'adduction, d'évacuation et de ventilation sont conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique, elles sont réalisées selon leur destination en acier galvanisé, en cuivre, en plomb, en polyéthylène, en cu ou asbeste-ciment asphalté intérieurement.

La distribution de gaz répond aux normes de la société distributrice.

#### 10. ELECTRICITE.

Le courant électrique distribué est le 220 Volts alternatif. L'installation électrique répond aux normes de la société distributrice, des règlements communaux et de l'Arrêté Royal y relatif.

#### 11. CHAUFFAGE.

L'immeuble est pourvu d'une installation de chauffage central au fuel : combustible économique à haut rendement thermique. Cette installation qui comprend également la distribution d'eau chaude dans les appartements, est conçue en conformité avec les normes de la Chambre Syndicale de Chauffage, et est commandée par un système entièrement automatique fonctionnant par sonde extérieure et panneau électronique.

#### 12. ENDUITS EXTERIEURS ET INTERIEURS.

A. Tous les murs et plafonds intérieurs des étages et du hall d'entrée au rez-de-chaussée sont plâtrés en 3 couches, la dernière en blanc ( ou en 2 couches en lithoplâtre ).

B. Les faux plafonds éventuels sont en plaques de plâtre.

C. Les murs et plafonds des locaux en sous-sol et des garages au rez-de-chaussée sont badigeonnés à la chaux en 2 couches ( ou 1 couche de latex spécial).

#### 13. VITRERIE.

L'épaisseur des vitres est en proportion des dimensions des châssis.

Les 2 portes du hall d'entrée au rez-de-chaussée sont garnies de glace trempée claire type "Sécurit".

Un miroir décoratif est prévu dans le hall du rez-de-chaussée.

#### 14. REVETEMENT DES TROTTOIRS.

Les trottoirs de la rue et de la zone de recul sont réalisés en dalles de ciment 30 x 30 posées au mortier sur un sous-pavement de béton maigre.

---

#### DESCRIPTION DES MATERIAUX FOURNIS POUR LE PARACHEVEMENT DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

---

#### 15. CHAUFFAGE.

Tous les locaux d'habitation à l'exception des hall, dégagement et toilette sont pourvus de radiateurs. Les garages fermés sont pourvus de corps de chauffe.

Les températures minima garanties par - 10° extérieur sont de 22° dans le living, 24° dans la salle de bain et 18° dans les chambres à coucher ainsi que dans la cuisine et 12° dans les garages.

Le chauffage peut être utilisé toute l'année par temps frais grâce à son système de régulation thermique.

Chaque corps de chauffe est pourvu d'un calorimètre permettant de calculer la répartition équitable des frais de chauffage.

#### 16. ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré sauf pour les sous-sols et les garages au rez-de-chaussée où elle est du type apparent.

1. L'installation comprend par appartement : un raccordement avec compteur de passage et coffret divisionnaire comportant un nombre de circuits suffisants répondant aux exigences du confort électrique.

Les frais relatifs à la fourniture et au raccordement du compteur sont à charge du propriétaire.

De plus chaque appartement dispose :

A. D'un ouvre-porte automatique avec parlophone permettant de communiquer avec l'appareil installé dans le hall d'entrée.

B. D'un tube à vide permettant le raccordement éventuel au réseau téléphonique de la R.T.T.

C. D'une prise : 1. pour T.V. comprenant les deux Bruxelles, et l'O.R.T.F. 1<sup>re</sup> chaîne, et éventuellement la 2<sup>me</sup> chaîne O.R.T.F. si la captation en est possible; 2. pour radio A.M./F.M., une antenne collective à haut rendement desservant tout l'immeuble.

2. Les parties communes, telles que : hall, cave, escalier, chaufferie, sont accordés à un compteur indépendant. Les garages et emplacements pour voitures sont raccordés au même compteur.

Des minuteries lumineuses sont prévues pour les halls, escalier et couloirs communs.

3. L'ascenseur dispose de son compteur propre.

4. Les interrupteurs sont du type "Tumbler" à bascule.

5. Les prises de courant prévues sont du type à disque de sécurité.

6. Toutes les plaques de prise et d'interrupteur dans les appartements sont de ton ivoire.

7. Les portes des caves sont munies de contacts électriques.

#### 17. APPAREILS SANITAIRES.

L'équipement sanitaire comprend :

A. Pour la salle de bain :

1. Une baignoire en tôle émaillée emboutie d'une seule pièce avec combiné mélangeur et douche téléphone.

2. Un lavabo en porcelaine vitrifiée avec robinets eau chaude et eau froide, miroir, étagère, porte-essuie et porte savon.

3. Un bidet en porcelaine vitrifiée avec robinetterie adéquate.

B. Pour la toilette :

1. Un w.c. monobloc en porcelaine vitrifiée avec porte rouleau.

#### 18. EQUIPEMENT DES CUISINES.

L'équipement de la cuisine comprend :

1. Un évier en acier inoxydable 18/8 à double cuvette et un égouttoir avec un robinet mélangeur à bec mobile.

2. Une armoire sous évier.

3. Une armoire au-dessus de l'évier.

4. Une armoire colonne est prévue entre l'évier et le mur du vide-poubelle.

Ces meubles sont en bois stratifié sur les 2 faces en plusieurs coloris au choix.

## 19. COMPTEURS.

Chaque appartement est raccordé séparément à la distribution d'électricité, du gaz, d'eau chaude et d'eau froide.

Les frais relatifs à la fourniture et au raccordement des compteurs sont à charge des propriétaires.

## 20. ASCENSEUR.

L'ascenseur dessert l'immeuble du sous-sol au dernier étage et répond aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

La cabine est du type sans porte, les portes palières sont à fermeture semi-automatique et l'enregistrement du 1er appel est prévu.

En outre, la cabine est pourvue d'un éclairage indirect d'ambiance, d'un cendrier, d'un miroir, d'une main courante et d'un paillasson.

## 21. ESCALIER ET FERRONNERIE.

L'ascenseur est double d'un escalier de service qui dessert : l'immeuble du sous-sol à la toiture.

Les gardes-corps des terrasses, les grilles de ventilation et d'égouts sont métalliques.

## 22. REVETEMENT DES SOLS ET DES PAROIS.

A. Un revêtement de sol anti-graissé et anti-poussière est prévu pour tous les locaux en sous-sols et les garages au rez-de-chaussée.

B. Pour tous les locaux d'habitation la dalle en B.A. est couverte d'une chape isolante à très haut pouvoir d'absorption acoustique du type "Zörn"

C. Le pavement des locaux d'habitation est :

1. En parquet mosaïque 8 mm. d'épaisseur dans le hall d'entrée et le living.

2. En carreaux thermoplastiques dans la cuisine, toilette, dégagement, salle de bain et chambres.

D. Des plinthes en S.R.N. à peindre sont prévues dans le dégagement, la toilette et les chambres. Le living et le hall seront pourvus de plinthes en chêne à vernir.

Des plinthes majoliques sont prévues dans la cuisine, la salle de bain et la toilette.

E. Les terrasses sont pavées avec des carrelages céramiques.

F. Des carreaux en faïence 15/15, huit tons pastels au choix sont prévus sur 8 carreaux de hauteur au-dessus de la plinthe en majolique. La rangée supérieure a les bords arrondis.

1. Sur le mur mitoyen avec un retour latéral sur le vide-ordures dans la cuisine.

2. Sur le périmètre du local et le muret de la baignoire dans la salle de bain et dans le W.C.

### 23. MENUISERIES INTERIEURES.

Toutes les portes des appartements sont du type préenduites.

Elles sont montées sur chambranles et ébrassements en S.R.N.

Les portes d'entrée des appartements ont une moulure appliquée sur la face du côté palier d'étage et sont munies d'une serrure de sûreté à cylindre avec 3 clefs plates et un bouton poussoir central.

Les portes intérieures des appartements ont une serrure ordinaire à 1 clef.

Les portes des caves et des locaux en sous-sol sont du type préenduites ou à panneaux avec chambranle 1 face extérieure.

Des galeries cache-rails pour rideaux et/ou tentures sont prévues derrière toutes les baies extérieures.

Toutes les quincailleries sont en aluminium éloxé.

#### 24. MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre naturel poli.

Les pavements du hall d'entrée au rez-de-chaussée et des paliers d'étage sont en marbre reconstitué.

#### 25. PEINTURE ET TAPISSAGE.

Les murs du hall d'entrée, living, chambre et dégagement sont tapissés avec un papier décoratif (cinq tons au choix).

Les plafonds de toutes les pièces, et les murs ou parties de murs non revêtus de faïence de la cuisine, de la salle de bain, et du W.C. sont peints en 2 couches; la première en peinture à base d'acétate de polyvinyle et la dernière à l'émail mat.

La face intérieure des portes des cuisines et des salles de bain est peinte en 2 couches de couleur à l'huile et 1 couche d'émail synthétique.

La face extérieure des portes des cuisines et des salles de bain ainsi que les 2 faces des autres portes, les chambranles et ébrasements sont peints en 3 couches de couleur à l'huile, la dernière est tamponnée à la brosse de soie.

Les ferronneries éventuelles telles que garde-corps des terrasses, rampes d'escalier ainsi que les tuyauteries visibles sont protégées par une peinture spéciale.

## 26. DECORATION.

L'aspect luxueux donnant à l'immeuble un standing élevé est assuré par l'utilisation dans les façades de matériaux riches tels que la pierre blanche, les briques de parement et les châssis coulissants en aluminium anodisé.

La touche esthétique confirmant la classe de l'immeuble est donnée par la finition du hall d'entrée. De part et d'autre du sas d'entrée fermé par un ensemble en aluminium anodisé garni d'une glace trempée claire du type sécurit sont placés :

1. d'un côté, un élégant meuble boîtes-aux-lettres;
2. de l'autre le parlophone avec plaque décorative en aluminium éloxé.

Une seconde porte munie d'une serrure de sécurité à cylindre et d'un ouvre-porte électrique donne accès au hall d'entrée dans lequel se trouve l'ascenseur et l'escalier.

Un grand miroir décoratif recouvre le mur latéral de l'ascenseur, les autres murs sont garnis de lambris en bois ou sont revêtus d'enduits spéciaux, faisant du tout un ensemble harmonieux et distingué.

## PARACHEVEMENT DES PIECES PRIVATIVES.

### HALL.

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

Electricité : point lumineux pour applique murale ou centre, parlophone, ouvre-porte.

Sol : le revêtement de sol est en parquet de 8 mm. d'épaisseur, plinthes en chêne à vernir.

—

LIVING.

- Electricité : 3 points lumineux ~ 2 pour appliques murales et 1 centre;  
4 prises de courant à disque de sécurité;  
1 prise antenne et terre T.V. + radio A.M./ F.M;  
tube à vide pour téléphone R.T.T.
- Sol : le sol est revêtu de carreaux thermoplastiques, plinthes en bois à peindre.

TOILETTE.

- Electricité : 1 point lumineux pour applique ou centre.
- Sol et murs : carreaux thermoplastiques; les murs sont carrelés avec des faïences 15/15 sur 8 carreaux de hauteur, huit tons pastels au choix, au-dessus de la plinthe en majolique.

CAVE.

- Electricité : 1 point lumineux pour applique ou centre avec interrupteur automatique encastré dans le chambranle de la porte .
- Sol : chape anti-graissé et anti-poussiére.

GARAGES.

- Electricité : 1 point lumineux pour applique ou centre; 1 prise de courant avec terre.
- Sol : chape anti-graissé et anti-poussiére.

## FARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.

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

- Electricité : 1 point lumineux central dans le sans d'entrée;  
2 points lumineux pour applique ou centre sur minuterie dans le hall proprement dit.
- Pavement : en dalles de marbre reconstitué; paillasson encastré.
- Décoration : un meuble boîte aux lettres en ébénisterie; un cache radiateur avec grille en aluminium éloxé; un miroir sur un des murs latéraux; le sas d'entrée et le hall sont fermés chacun par un ensemble en aluminium éloxé avec vitrage en glace trempée polie claire; la fermeture semi-automatique est assurée par une boîte "Stop" encastree dans le pavement.

### PALIERS D'ETAGE.

- Electricité : 1 point lumineux pour applique ou centre sur minuterie.
- Sol : dalles en marbre reconstitué.

### DEGAGEMENT DES SOUS-SOLS.

- Electricité : 3 points lumineux "centre" sur minuterie
- Sol : chape anti-graissé et anti-poussière.

CHAUFFERIE - LOCAUX COMPTEURS ET  
VIDE - ORDURES.

Electricité : 1 point lumineux "centre".  
Sol : chape anti-graissé et anti-poussière.

LOCAL " ENTRETIEN " (au sous-sol).

Sol : chape anti-graissé et anti-poussière.  
Murs et plafonds : badigeonnés en 2 couches à la chaux  
ou 1 couche de latex spécial.  
Electricité : 1 point lumineux "centre".

Signé "ne varietur" par le comparant es=qualité  
et le Notaire soussigné pour rester annexé à un acte de  
base en date du 19 avril 1967.

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôles, sans renvoi à Ixelles 3e bureau  
le vingt avril 1900 soixante-sept

vol.37 - fol. 27 - case 6

Reçu: cent francs ( 100.-)

Le Receveur (signé) HANSEN.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

TITRE I.

OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS.

1. Définitions générales.

Le Vendeur a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant l'objet de l'acte de base.

L'Acheteur a l'obligation de prendre livraison de l'appartement et d'en payer le prix conformément aux articles précités du Code Civil et plus spécialement les articles 1650 et suivants.

1.1 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 est modifié officiellement de plus de  $2 \frac{1}{2} \%$ , le prix peut être ajusté en proportion sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement.

## 1.2 Délai de livraison.

L'appartement est livré à l'Acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation, faite à l'Acheteur de procéder à la livraison de son appartement par le Vendeur.

D'un commun accord le Vendeur et l'Acheteur déclarent que la livraison peut être faite lorsque les parties privatives sont conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le Vendeur se réserve de faire achever après l'emménagement des co-propriétaires seulement. (Voir également articles 1.4 et 10.4 et suivants).

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 tout autre cas de force majeure, de nature à mettre les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai est prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le nouveau délai est constaté à l'intervention de l'Architecte et notifié par simple lettre à l'Acheteur.

Cette prorogation de délai ne peut constituer, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente.

## 1.3 Défaut de livraison endéans le délai.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 1.2 ci-dessus, l'Acheteur est 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 autre indemnité.

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

#### 1.4 Livraison et remise des clefs.

Dès l'achèvement des travaux, le Vendeur convoque l'Acheteur, par lettre recommandée, dans les locaux vendus, pour constater, en présence du Vendeur ou de son représentant et de l'Architecte, la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux et pour procéder à la livraison.

La livraison a lieu par la remise des clefs conformément à l'article 1605 du Code Civil à la date fixée par le Vendeur.

A la livraison, l'Acheteur doit avoir payé complètement le prix de l'appartement et/ou du garage ou de l'emplacement pour voiture, conformément à l'article 3.1.1. ci-dessous. La conformité des travaux et la remise des clefs sont constatées par un procès-verbal signé par l'Acheteur et le Vendeur à l'intervention de l'Architecte.

Si l'Acheteur ne répond pas à la convocation du Vendeur ou s'il ne s'y fait pas représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours dans les mêmes formes, cette négligence est considérée comme valant agrément sans réserve, et le Vendeur est en droit d'exiger l'apurement du prix et de la signature d'un procès-verbal de remise de clefs.

#### 1.5 Des garanties.

Après la livraison, le Vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

- 12 -

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, égouts, gros-œuvre : 10 ans -(dix);
- b) pierres de revêtements : 2 ans - (deux);
- c) ascenseur, plomberie, électricité, chauffage, pavement thermo-plastique, les autres corps de métier; les garanties données par les Chambres Syndicales Professionnelles respectives;
- d) vitrerie, parquet, peinture, tapisserie: aucune garantie.

Ces garanties prennent cours à la livraison des parties communes; elles prennent 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.

#### 1.6 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.

#### 2.0 Faculté de Rachat.

En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires ou à des arbitrages entre parties, ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose jusqu'à l'agrération définitive du bien vendu totalement achevé ( des parties privatives totalement achevées s'il s'agit d'un appartement) et au

maximum pendant un délai de cinq années à partir de ce jour, en conformité aux articles 1659 et suivants du Code Civil, sous réserve des dérogations qui suivent.

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de part ou de tiers intéressés un procès-verbal d'agrération définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

Le Vendeur, en cas de rachat, remboursera à l'Acquéreur :

- a) le prix principal;
- b) les impenses nécessaires et utiles en entier;
- c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le Vendeur et l'Acquéreur; les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions restent à charge de l'Acquéreur sous réserve du jus tolledi de celui-ci;
- d) les dépenses d'entretien antérieurs à la prise de possession ou, au plus tard, à l'agrération;
- e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été effectués en tout ou partie au financement de l'acquisition ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remplacement relative à ces prêts.

Pour application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise font partie intégrante du contrat de vente dont ils auront la nature.

L'Acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du Vendeur.

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le Vendeur, en capital, intérêts et accessoires:

3.1.4. A défaut le Vendeur peut demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts, ou faire application de la faculté de rachat.

3.2.1. Si, en opposition avec les conditions qui précédent, l'Acheteur prend possession de l'appartement sans remise des clefs, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte agrément et dégage le Vendeur des obligations fixées par l'article 1.4 des Conditions Générales, qui sont censées avoir été accomplies, ce qui est constaté unilatéralement dans ce cas par le Vendeur.

3.2.2. Cette constatation est faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'Acheteur couvre le Vendeur des obligations stipulées au dit article 1.4. En outre, l'Acheteur perd le bénéfice de l'article 1.5 "Des Garanties" des Conditions Générales de Vente.

3.2.3. Si au moment de la prise de possession illégale, l'Acheteur n'a pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement et/ou garage, le Vendeur peut faire, application de la clause de rachat ou demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires.

#### 4. Financement et Assurance-Vie "Solde restant dû".

4.1.1. Le Vendeur garantit à ses Acheteurs l'obtention d'un prêt en vingt ans auprès de ses bailleurs hypothécaires d'un montant de 80 % du prix de vente global, à condition que le remboursement du prêt hypothécaire ne dépasse pas 22 % des revenus professionnels bruts, et que l'examen médical en vue de l'assurance-vie soit favorable.

4.1.2. Le fait de ne pas avoir passé l'acte de prêt ne peut empêcher la passation de l'acte authentique d'achat à la première demande du Vendeur.

4.1.3. Dans le cas où l'Acheteur fait choix de son bailleur hypothécaire, il doit obligatoirement passer l'acte authentique d'achat à la première demande du Vendeur et ce dans les soixante jours de la signature des présentes conventions.

4.2.1. Si le financement en vue de l'acquisition du bien objet des présentes conventions est assuré par les soins du Vendeur, ou par toute autre société désignée par elle, le montant global du prêt doit être couvert par une assurance vie "solde restant dû" auprès d'un organisme désigné d'office par le Vendeur.

## TITRE II.

### DES RAPPORTS DES PARTIES EN COURS D'EXECUTION.

#### 5. Généralités.

Quoique le Vendeur fait une vente avant de livrer la chose à l'Acheteur, il doit lui-même la faire construire. Il existe donc un moment pendant lequel l'Acheteur doit remplir des obligations et les entrepreneurs exécuter les travaux. Leurs rapports sont alors réglés comme ci-après.

#### 5.1.0. Plans - Modifications.

5.1.1. Les plans sont dressés par le Bureau d'Etudes Architecturales et de Techniques appliquées "ARTA" qui en assume la responsabilité et qui agit en tant qu'Architecte.

5.1.2. L'Architecte se réserve le droit d'apporter aux plans les changements qu'il juge utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons: artistiques, esthétiques ou techniques.

5.1.3. Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins 2 % de l'ensemble en valeur ou en dimension. Au-dessus de ce montant, elles donnent lieu à décompte.

5.1.4. Ces modifications ne se font que sur rapport de l'Architecte. Elles sont portées à la connaissance des Acheteurs individuellement ou à la plus proche assemblée.

#### 5.2.0. Matériaux employés.

5.2.1. Les travaux sont exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant à la description.

5.2.2. Outre les changements éventuels prévus sub 5.1.2. l'Architecte peut être amené à opérer les changements dans le choix des matériaux eu égard aux nécessités économiques du moment telles que notamment absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc... ou encore par l'absence, la défaillance ou la faillite de l'entrepreneur désigné, etc...

Ces changements sont portés à la connaissance des Acheteurs soit individuellement, soit à la première assemblée.

#### 5.3.0. Modifications à la demande des Acheteurs.

5.3.1. L'immeuble est destiné à appartenir à une communauté, dès lors aucune modification ne peut être demandée par

l'Acheteur en ce qui concerne les parties communes et les façades.

5.3.2. Cependant l'Acheteur peut demander des modifications pour les locaux qu'il achète pour autant qu'elles ne portent pas atteinte au principe du respect de la communauté. Le Vendeur ou son Architecte, sont seuls juges de la possibilité de réaliser les modifications ainsi demandées.

5.3.3. L'Acheteur dispose d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement et à la distribution des locaux. Passé ce délai, aucune modification n'est plus admise. Le coût des modifications est à charge de l'Acheteur.

5.3.4. Toute modification demandée par l'Acheteur ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en oeuvre peut être la source de retards tant dans l'avancement général des travaux de l'immeuble que dans l'avancement particulier des travaux de son appartement.

5.3.5. Ces retards dus exclusivement au fait de l'Acheteur ne peuvent en aucun cas être imputés ni au Vendeur ni à l'Acheteur pour qui ils constituent une charge non prévisible.

5.3.6. Ces retards peuvent donner lieu à dommages-intérêts au profit des autres Acheteurs.

5.3.7. L'Acheteur peut faire exécuter certains travaux relatifs ou non aux modifications demandées par ses propres fournisseurs. Dans ce cas, la responsabilité de ces fournisseurs est et reste seule engagée à l'exclusion

de celle du Vendeur et/ou de l'Architecte.

Aucun accord particulier ne peut être considéré comme une dérogation à cette clause.

6. Paiements en cours de construction.

Défaut de paiement.

6.1.1. Les paiements prévus doivent être effectués ponctuellement par l'Acheteur, aux époques prévues à la convention.

Tout changement d'adresse de l'Acheteur doit être signalé au Vendeur pour assurer le paiement régulier lors des appels de fonds.

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

6.1.3. Les paiements sont effectués dans les 8 jours de la demande faite par le Vendeur. Passé ce délai, les sommes impayées sont productives d'intérêt au taux de 7% l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans aucune mise en demeure.

6.1.4. Le Vendeur accepte en paiements les Fonds d'Etat et les actions cotées en Bourse.

6.1.5. La valeur de ces moyens de paiement n'est portée au crédit de l'Acheteur qu'à concurrence de la somme réelle que le Vendeur en reçoit suivant bordereaux de vente des agents de change déduction faite des frais.

6.2.1. L'Acheteur qui n'a pas satisfait à ses obligations 8 jours après la première demande du Vendeur est considéré en défaut de paiement.

6.2.2. Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs le solde du prix total devient exigible de plein droit, et productif d'intérêt comme il est dit sub 6.1.3. sans préjudice des

mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

6.2.3. L'Acheteur supporte tous les frais découlant de l'inobservance par lui des engagements pris.

6.2.4. Le Vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

6.2.5. Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge exclusive de l'Acheteur.

6.3.0. Hypothèques - aliénation- facilités de paiement.

6.3.1. Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, le Vendeur prend inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

6.3.2. Si l'Acheteur désire durant le cours de la construction donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il peut le faire, mais à la condition expresse :

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au Vendeur, auquel il est donné délégation moyennant quoi le Vendeur cède son rang;

b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisante pour couvrir intégralement le Vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui est accordée.

6.3.3. Sauf accord du Vendeur, l'Acheteur ne peut revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

6.3.4. Cet accord est de même nécessaire sous peine de ne pas être opposable au Vendeur, pour tous baux, promesse de baux, locations et droits d'usage quelconque.

6.3.5. Pour le cas où l'Acheteur désire des facilités de paiement et pour autant que le Vendeur soit d'accord, il est tenu d'accepter des traîtes à remettre par lui au Vendeur; lors de la signature de l'acte authentique. La date d'échéance de ces traîtes est fixée par le Vendeur.

6.3.6. La remise de ces traîtes ne constitue pas un paiement car l'Acheteur n'est crédité du montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement par lui. Cette remise n'opère par novation, elle ne constitue qu'un moyen de crédit.

#### 7. Architecte ou expert.

7.1. L'Acheteur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix. Celui-ci est mis en rapport avec le bureau ARTA près duquel il peut trouver tous les renseignements professionnels désirables.

7.2. Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de l'appartement.

#### 8. Retard des travaux.

8.1. Le bureau ARTA tient les propriétaires au courant de l'avancement des travaux. Les retards pouvant se produire par suite de grève, cas imprévus et intempéries ( voir article 1.2.), les propriétaires en sont avertis par simple lettre si le rapport de la date d'achèvement excède plus de 30 jours ouvrables.

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

8.3. Si ce retard excède plus de 30 jours, le Conseil de Gérance examine avec le bureau ARTA les sanctions à

prendre contre les entrepreneurs.

9. Honoraires.

9.1. Les honoraires du bureau ARTA sont inclus dans le montant prévu à la convention.

9.2. Ces honoraires comprennent les devoirs incomptant normalement à un Architecte, à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux éventuellement demandés par l'Acheteur.

10.0. Mitoyennetés - Dispositions relatives aux parties communes.

10.1. Le Vendeur se réserve le droit de percevoir le prix des mitoyennetés.

10.2. Le prix de cession aux propriétaires des immeubles voisins est touché directement par le Vendeur ou ses ayants-droit, sans l'intervention des entrepreneurs de l'immeuble dont question dans la présente convention.

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

10.4. La livraison des parties communes a lieu par la remise des clefs au Président du Conseil de Gérance conformément à l'article 1605 du Code Civil, à la date fixée par le Vendeur et en tout état de cause après la livraison des parties privatives aux différents co-propriétaires.

10.5. Cette remise des clefs est constatée par un procès-verbal signé par le Président du Conseil de Gérance et le Vendeur à l'intervention de l'Architecte.

10.6. Après la livraison, et agrégation définitive, le Vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code Civil.

10.7. 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.

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

- a) sol, gros-œuvre, toiture, égouts : 10 ans;
- b) pierres de revêtement : 2 ans;
- c) ascenseur, plomberie, électricité, chauffage central, autres corps de métier: les garanties données par les Chambres Syndicales Professionnelles;
- d) vitrerie: aucune garantie;
- e) vitrerie, parquet, peinture, tapisserie : aucune garantie.

10.9. Ces garanties prennent cours à la livraison, elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

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

10.11. Les actions pour vices doivent être intentées avant l'expiration des délais fixés ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1658 du Code Civil.

### TITRE III.

#### DES MESURES RELATIVES A L'ADMINISTRATION

##### DE L'IMMEUBLE.

###### 11. Première assemblée générale.

11.01. Le Vendeur convoque la première assemblée générale des co-propriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de co-propriété. L'Administration du complexe fonctionne à ce moment, et a tous les droits attachés à la loi du 8 juillet 1924.

11.1. Gérance.

11.1.1. Le premier gérant désigné par le Vendeur pour une période de dix ans est Mr. Robert NOEL, 121, avenue des Cerisiers, Bruxelles 15.

11.1.2. Ses fonctions et attributions sont plus amplement décrites à l'acte de base.

11.1.3. Il entre en fonction dès que le Président des co-propriétaires est nommé, c'est-à-dire lors de la première assemblée générale.

11.1.4. Tant que le Président n'est pas nommé, le gérant prend toutes mesures conservatoires pour la bonne gestion de l'immeuble.

11.2. Fonds de garantie.

11.2.1. L'Acheteur, au moment de la livraison de son appartement, doit avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le Conseil de Gérance.

11.3. Fourniture de combustibles.

11.3.1. Le Vendeur ou le Gérant désigné par lui, passe contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de cinq ans.

11.4. Contrats d'entretien.

11.4.1. Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au Titre I, article 1.5.

11.4.2. Néanmoins, certaines parties d'un immeuble à appartements sont sujettes à fonctionnement, dès lors il y a lieu de procéder à leur entretien.

11.4.3. C'est notamment le cas pour :

- ascenseur;
- chauffage;
- plomberie;
- électricité;
- toiture, etc....

11.4.5. Le Vendeur soumet des contrats d'entretien au copropriétaire mais n'engage pas d'une quelconque manière que ce soit sa responsabilité par la proposition qu'il fait de l'entrepreneur chargé de l'entretien;

11.5. Assurances.

11.5.1. Les premières assurances sont contractées par le Vendeur.

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

11.6. Charges.

11.6.1. L'Acheteur est dans la même situation que s'il fait construire une maison sur son terrain.

11.6.2. Il doit notamment supporter :

a) le fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide;

b) les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices;

c) les frais de contributions annuelles de voirie (voir acte de base);

d) les frais de co-propriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseur, de nettoyage des parties communes, etc.....

Signé "ne varietur" par le comparant es=qualité et le Notaire, pour demeurer annexé à un acte de base en date du 19 avril 1967.

Suivent les signatures

Enregistré neuf rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau le vingt avril 1967 sixante-sept

Vol. 37 - fol. 27 - case 6

Reçu: cent francs ( 100.- )

Le Receveur (signé) HANSEN.

POUR EXPEDITION CONFORME.

