



ETUDE  
de  
Maître André SCHEYVEN  
NOTAIRE  
8, rue du Moniteur  
BRUXELLES 1

---

ACTE DE BASE  
d'un  
Immeuble à appartements  
" RESIDENCE DAILLY "  
à l'angle de la Chaussée de Louvain et de  
l'avenue Félix Marchal  
à  
SCHAERBEEK

---

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT.

Le quatorze mai.

Devant nous, André SCHEYVEN, notaire résidant à Bruxelles, à l'intervention de notre confrère Maître Albert DE BRABANDERE, notaire résidant à Neerwinden,

ONT COMPARU :

1.- La société anonyme "TOTAL BELGIQUE" établie à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Progrès, numéro 52, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 281.188, constituée sous la dénomination de "Etablissements Ranwez", suivant acte reçu par Maître Marcel Noircent, notaire à Monceau-sur-Sambre, le trente juin mil neuf cent quarante-neuf, publié à l'annexe du Moniteur belge des dix-huit/dix-neuf juillet suivant, sous le numéro 15.862 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu suivant acte reçu par Maître André SCHEYVEN, notaire soussigné le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur belge du treize janvier suivant, sous le numéro 1044.

Ici représentée par Monsieur Jacques Bouillier, Directeur Général de la dite société, demeurant à Uccle, avenue Lancaster, numéro 101, en vertu de la délégation de pouvoirs lui conférée suivant acte reçu par Maître André Scheyven, notaire soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-trois, publié à l'annexe au Moniteur belge du dix-huit juillet suivant, sous le numéro 21.793.

De première part.

2.- La société de personnes à responsabilité limitée "ALGEMENE BOUWONDERNEMING A. DELVAUX EN ZOON" établie à Oplinter, Pienzestraat, numéro 43, inscrite au registre du commerce de Louvain sous le numéro 9.425, constituée suivant acte reçu par Maître Albert De Brabandere, notaire à Neerwinden, le seize juillet mil neuf cent soixante-quatre, publié par extrait à

l'annexe au Moniteur belge du premier août suivant, sous le numéro 25.733.

Ici représentée par son gérant :

Monsieur Alfons Delvaux, entrepreneur, demeurant à Oplinter, Tiensestraat, numéro 43.

Monsieur Alfons Delvaux a été appelé aux fonctions de gérant aux termes de l'acte constitutif précité.

De seconde part.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit-est, préalablement à l'établissement du statut immobilier, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

La société anonyme "Total Belgique", comparante de première part était propriétaire des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE SCHAERBEEK.

1.- Une maison de commerce et de rapport à quatre étages située à l'angle de la chaussée de Louvain, y côtée numéros 420 et 422 et de l'avenue Félix Marchal, y côtée numéro 2, ayant d'après titre des développements de façade respectifs de onze mètres et treize mètres cinq centimètres avec pan coupé de deux mètres vingt-cinq centimètres, contenant en superficie d'après titre, un are quarante-cinq centiares trente dixmilliares, cadastrée section C numéro 82<sup>h2</sup>.

2.- Une maison sise à front de la chaussée de Louvain, numéros 424-426, où elle présente, d'après titre, un développement de façade de six mètres, cinquante-cinq centimètres et une superficie de un are dix-sept centiares, cadastrée section C numéro 82<sup>L2</sup>.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

La société anonyme "Total Belgique" était propriétaire de ces deux biens, savoir :

De celui décrit sous le numéro 1 pour l'avoir acquis de Monsieur Alphonse Briers, sans profession, veuf en premières noces de Madame Elisa Vandertaelen et époux en secondes noces de Madame Louisa Vandertaelen, à Schaerbèek, suivant acte de vente reçu par Maître Jean Matthys, notaire à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent soixante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze janvier suivant, volume 5303 numéro 8.

Monsieur Briers était propriétaire du dit bien pour lui avoir été adjugé à titre de colicitant, aux termes d'un procès-verbal de vente publique clôturé par le ministère des notaires Matthys et Delporte à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier mil neuf cent cinquante-sept, volume 4751 numéro 4 ; vente publique tenue à sa requête et à celle de Monsieur Robert Ghislain Dechamps, agent de l'Etat, veuf de Dame Léonie Briers à Ixelles.

Originellement, ce bien dépendait de la communauté légale de biens qui a existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Alphonse Briers prénommé et son épouse en premières noces Dame Elisa Vandertaelen, sans profession, pour avoir été acquis par eux aux termes d'un acte reçu par le notaire Barbé à Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent dix-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 185, numéro 11.

Madame Elisa Vandertaelen, prénommée, est décédée ab intestat à Saint-Trond, le dix juillet mil neuf cent quarante-et-un, laissant pour seule héritière légale et réservataire une fille née de son union avec Monsieur Alphonse Briers, étant Madame Léonie Briers, épouse de Monsieur Robert Ghislain Dechamps, sous réserve d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit revenant à son époux survivant, le dit Monsieur

sieur Alphonse Briers, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Du Boccage, à Bruxelles, le dix-huit mars mil neuf cent dix-neuf.

Madame Dechamps-Briers prédite est décédée à Schaerbeek le sept juillet mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seul héritier réservataire, son père Monsieur Alphonse Briers, prénommé.

Aux termes d'un acte reçu le quinze septembre mil neuf cent quarante-et-un par le notaire Léon Brasseur à Bruxelles, la défunte avait fait donation à son époux survivant, Monsieur Dechamps prénommé de la pleine propriété de tous les biens composant sa succession y compris l'usufruit de la réserve des ascendants.

De celui décrit sous le numéro 2, pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Joseph Uyttebroeck, pensionné, époux de Dame Thérèse Thiernesse, à Schaerbeek, suivant acte reçu par Maître André Scheyven, notaire sousigné, le seize mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix juin suivant, volume 5657 numéro 19.

Monsieur Uyttebroeck, époux de Dame Thérèse Thiernesse, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation des biens, suivant contrat de mariage reçu par Maître Alfred Van Isterbeek, notaire à Bruxelles, le treize juillet mil neuf cent trente-sept, était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis, en son nom personnel, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de Madame Marie Jeannette Nuyens, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Laurent Ketelaer, et en secondes noces de Monsieur Aimé Fernand Rouly, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, par Maître Henri Jacobs, notaire à Forest-lez-Bruxelles, le neuf décembre mil neuf cent quarante-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze janvier

(suivant, volume 3231 numéro 17.

Ce bien appartenait à Monsieur Aimé Fernand Rouly, négociant en chaussures, et son épouse Madame Marie Jeannette Nuyens, prénommée, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maîtres Nap, notaire à Etterbeek, et Brasseur, notaire à Bruxelles le dix juin mil neuf cent vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux du même mois, volume 1256 numéro 26.

Monsieur Aimé Fernand Rouly, prénommé, en dernier lieu, sans profession, est décédé à Andertecht, lieu de son dernier domicile, le dix-huit janvier mil neuf cent trente-six, sans délaisser d'héritier réservataire ascendant ni descendant, mais ayant, suivant acte reçu par Maître Gheude, notaire à Bruxelles, le dix-sept juillet mil neuf cent vingt-trois, enregistré, fait donation à sa dite épouse survivante, Madame Marie Jeannette Nuyens, de l'universalité des biens meubles et immeubles composant sa succession.

#### PROGRAMME DES COMPARANTES.

La Société "Total Belgique" a fait démolir les constructions et le terrain assiette des dites maisons forme un ensemble, savoir :

#### Commune de Schaerbeek :

Une parcelle de terrain sise à l'angle de la chaussée de Louvain et de l'avenue Félix Marchal où elle présente, d'après titres, des développements de façade respectifs de dix-sept mètres cinquante-cinq centimètres et treize mètres cinq centimètres reliés par un pan coupé de deux mètres vingt-cinq centimètres, et une superficie de deux ares, soixante-deux centiares, trente décimètres carrés, cadastrée ou l'ayant été section C numéros 82<sup>h2</sup> et 82<sup>L2</sup>.

Aux termes d'une convention sous seing privé en date du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-cinq les sociétés comparantes avaient projeté d'ériger sur

ce terrain sous le régime de la copropriété établie par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, un complexe immobilier à six étages, comprenant des appartements, des flats, des emplacements pour voitures automobiles et une station service.

Il a été convenu que les constructions des éléments privatifs de la station-service deviendraient la propriété exclusive et entière de la société anonyme "Total Belgique", tandis que celles des étages et caves deviendraient et resteraient la propriété exclusive et entière de la société de personnes à responsabilité limitée "Algemene Bouwenderneming A. Delvaux en Zoon" ou deviendraient pour tout ou partie, celle de tiers à son choix. Le terrain assiette de l'immeuble restant la propriété de la comparante de première part qui s'était engagée à vendre aux futurs propriétaires d'éléments privatifs au fur et à mesure qu'ils se présenteraient, les quotités de terrain y attachées, à l'exception de celles relatives aux éléments privatifs expressément réservés par elle.

REITERATION ET AUTHENTIFICATION DE LA CONVENTION.  
ET DE LA RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Les sociétés comparantes nous ont requis d'acter qu'elles réitèrent par les présentes la convention intervenue entre elles le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-cinq.

Pour affecter le terrain dont elle est propriétaire comme partie commune accessoire des locaux privatifs à ériger, la société anonyme Total Belgique, comparante de première part déclare le placer sous le régime de l'indivision forcée, dans les conditions prévues au présent acte de base.

La société anonyme Total Belgique s'engage à ne vendre une quotité quelconque de son terrain autre que celles rattachées à la Station Service qu'à un futur propriétaire d'éléments privatifs dans le com-

plexe à ériger et consent à céder des quotités telles que déterminées au présent acte de base aux futurs propriétaires d'éléments privatifs au fur et à mesure qu'ils se présenteront.

La société anonyme "Total Belgique" déclare qu'elle a renoncé et renonce purement et simplement au profit de la société de personnes à responsabilité limitée "Algemene Bouwonderneeming A. Belvaux en Zoon" pour laquelle accepte son gérant prénommé, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546 et suivants du Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui sont ou seront édifiés sur le terrain prédécrit en lieu et place des constructions antérieures mais en tant seulement que ce droit d'accession porte sur les constructions représentant les neuf cent soixante/dixmillièmes du complexe et constituant les locaux privatifs autres que la station service dont elle se réserve la propriété exclusive.

La comparante de première part autorise donc la comparante de seconde part à construire sur le terrain prédécrit, dans le cadre d'un complexe immobilier soumis au régime de la copropriété, les locaux susvisés qui seront ou resteront la propriété de cette dernière ou deviendront pour tout ou pour partie celle de tiers de son choix.

La société anonyme "Total Belgique" se réserve expressément le droit d'accession en tant qu'il porte sur la station service représentant les neuf cent soixante/dixmillièmes du susdit complexe.

Cet exposé fait, les comparantes déclarent vouloir placer l'immeuble à construire et le terrain sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples qu'elles érigent sur le terrain prédécrit, en vue de la vente ou de l'échange des appartements, flats et emplacements pour voitures automobiles et au



tres locaux privatifs qui le constitueront.

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En conséquence, les sociétés comparantes déclarent opérer la division de l'immeuble en appartements, flats, garages pour voitures automobiles, caves et station-service, conformément aux plans et à la description dont question ci-après.

Cette déclaration emporte la création juridique des dits appartements, flats, emplacements pour voitures automobiles, caves et station-service, lesquels représentent, dès à présent, autant de biens distincts dont il pourra être disposé indépendamment l'un de l'autre, comportant chacun le bien lui-même qui constitue une propriété privative et exclusive à laquelle est jointe d'une manière inséparable à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée, une quotité dans les parties communes et dans le terrain dont l'importance sera déterminée ci-après.

#### PLANS.

Les plans des constructions à ériger ont été dressés par les soins de l'architecte Jottard, établi à Schaerbeek, 131, avenue Eugène Plasky.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents qui ont délivré l'autorisation de bâtir le six mai mil neuf cent soixante-six et le quatorze octobre mil neuf cent soixante-six sous le numéro 306/B/179/420-422 J.V.

Ces plans dont la description suit demeureront annexés aux présentes après avoir été paraphés "ne varietur" par les comparants et nous, notaire.

Ces plans sont les suivants :

1) Le plan numéro 1 est le dessin du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Le plan du sous-sol renseigne :

a) des parties communes - teintées en jaune -

étant :

L'escalier venant du rez-de-chaussée, un réduit, un dégagement, trois locaux destinés à héberger respectivement les compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité, la chaufferie, un couloir central donnant accès aux caves.

b) des parties privatives « teintées en bleu » étant :

1.- Le local abritant les compresseurs et l'accès aux caves et citernes. Ces locaux font partie intégrante de la station-service du rez-de-chaussée et ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires de la station-service dont ils constituent des dépendances.

(2.- Dix-sept caves numérotées 1 à 17. Chacune de ces caves comporte en propriété privative et exclusive le local proprement dit avec sa porte et en copropriété et indivision forcée une quotité dans les parties communes fixées comme suit :

- la cave numéro 1 : trente-six/dixmillièmes 36/10.000
- la cave numéro 2 : quarante-quatre/dixmillièmes 44/10.000
- les caves numéros 3-4-5 chacune : trente-sept/dixmillièmes 37/10.000
- la cave numéro 6 : quarante-quatre/dixmillièmes. 44/10.000
- la cave numéro 7 : quarante-et-un/dixmillièmes. 41/10.000
- les caves numéros 8-9-10-11 chacune : trente-six/dixmillièmes. 36/10.000
- la cave numéro 12 : trente-huit/dixmillièmes. 38/10.000
- la cave numéro 13 : trente-six/dixmillièmes. 36/10.000
- les caves numéros 14-15-16-17 chacune : vingt-neuf/dixmillièmes. 29/10.000

Caves

Chacune de ces caves est destinée à dépendre d'un appartement ou d'un flat. Nul ne peut donc être propriétaire d'une cave sans être copropriétaire dans l'immeuble. Les aliénations de caves seules ne sont permises qu'entre copropriétaires. 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.

Le plan du rez-de-chaussée renseigne :

a) des parties communes - teintées en jaune - étant :

L'entrée côté avenue Félix Marchal, la hall, l'escalier, la tremie de l'ascenseur, l'escalier menant au sous-sol.

b) des parties privatives - teintées en bleu - étant :

1.- La station-service, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive (outre le local du sous-sol abritant les compresseurs et les accès aux caves et citernes) : l'aire de graissage et de lavage, un water-closet, un bureau, l'escalier menant au local des compresseurs, et une aire pouvant servir de parkings pour voitures automobiles.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent soixante/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

2.- Trois garages pour voitures automobiles numérotés 1-2-3.

Chacun de ces garages comporte en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte et en copropriété et indivision forcée, le garage numéro 1 : cent vingt-trois/dixmillièmes, le garage n° 2 : cent/quatorze/dixmillièmes, le garage numéro 3 : cent vingt trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

11) Le plan numéro 2 est le dessin a) d'un étage type tel que prévu du premier au cinquième étage b) du sixième étage et c) de la toiture.

A. le plan d'un étage type renseigne :

a) des parties communes étant : l'escalier, le palier et la trémie de l'ascenseur.

b) des parties privatives, soit deux appartements et un flat. Ces appartements et flats seront désignés par les lettres "L" pour les appartements sis à front de la chaussée de Louvain, "M" pour les appartements sis à l'angle de la chaussée de Louvain et de l'avenue Félix Marchal et "F" pour les flats sis avenue Félix Marchal. Ces lettres seront suivies des chiffres 1, 2, 3, 4 ou 5, indiquant les étages respectifs où sont situés ces locaux privatifs.

Chacun des appartements "L" comporte :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent cinquante/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Chacun des appartements "M" comporte :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : les six cent cinquante/dixmillièmes des parties communes.

Chaque flat "F" comporte :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, une toilette avec douche, une salle de séjour et une kitchenette.

b) en copropriété et indivision forcée, les deux cent dix/dixmillièmes des parties communes.

B. Le plan du sixième étage renseigne :

a) des parties communes étant : l'escalier, le palier et la trémie de l'ascenseur.

b) des parties privatives étant :

1. Un appartement dénommé "L 6" situé côté chaussée de Louvain et comportant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains, une terrasse, une armoire murale et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent vingt-/dixmillièmes des parties communes.

2. Un appartement dénommé "M 6" situé côté avenue Félix Marchal et comportant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cents/dixmillièmes des parties communes.

C. Le plan de la toiture ne renseigne que des parties communes, étant la toiture proprement dite et l'habitat de la machinerie de l'ascenseur.

Il ne sera permis d'accéder à la toiture que pour les réparations et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent.

III. Les plans numéros 3 et 4 sont respectivement les dessins des façades, coupe 2-2, et coupe 1-1 de l'immeuble.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destina-

tion du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

Des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre ;

Des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres ;

Du passage des canalisations et conduites de toute nature ;

Des gaines et aéra ;

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 de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

Il est en outre créé une servitude de passage pour voitures automobiles et piétons, à charge de l'entrée carrossable de la station-service au profit des garages numéros 2 et 3. Ce passage se fera gratuitement mais à charge pour les propriétaires des garages bénéficiaires d'intervenir dans l'entretien et la réparation éventuelle de l'entrée carrossable à concurrence d'un/dixième par garage.

#### MITOYENNETES.

La société comparante d'autre part se réserve à son seul profit, le bénéfice exclusif de l'indemnité qui serait due par les propriétaires voisins qui voudraient acquérir la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture construits à cheval sur les limites séparatives sans néanmoins prendre aucune responsabilité dans l'entretien et la conservation de ces murs.

Il est, dès à présent, stipulé qu'elle aura seule le droit de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et de toucher l'indemnité sur sa seule quittance, sans intervention ou opposition des copropriétaires ultérieurs de l'immeuble qui du

seul fait de l'acquisition d'un élément privatif dans celui-ci, donneront à la société comparante d'autre part, mandat irrévocable à ces fins.

#### CAHIER DES CHARGES.

La société comparante de seconde part a fait établir un relevé descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble.

Ce relevé comprend des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-oeuvre et la parachevement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Ce relevé demeurera ci-annexé après avoir été paraphé "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes et nous notaire.

#### MODIFICATIONS DES PLANS.

La comparante de seconde part se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment de réunir deux ou plusieurs appartements ou flats, d'agrandir ou de réduire un appartement ou autre local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, modifier en conséquence le nombre des dixmillièmes dans les parties communes afférent à ces parties privatives, d'incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversement, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins. Elle pourra aussi réunir des appartements se trouvant à niveau différent, mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un appartement duplex formé de ces deux appartements réunis par un ou plusieurs escaliers privés intérieurs.

Aucune modification ne pourra cependant être ap-

portée aux plans en ce qui concerne la station-service, sans l'accord écrit de la société comparante d'une part.

La comparante de seconde part pourra également subdiviser un appartement mais cette faculté ne pourra être étendue aux acquéreurs ou futurs ayants-droits.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le montant total des dixmillièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications. La nouvelle répartition des dixmillièmes entre les parties modifiées se fera par le maître de l'ouvrage qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais il l'effectuera souverainement.

Les acquéreurs donneront d'office par le fait même de leur acquisition, à la société comparante de seconde part, mandat limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus, et plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'édifice. En outre, au cas où la solidité ou la structure de l'immeuble l'exigerait, le constructeur pourra, à tous moments, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privés qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendus ou non.

#### VENTE DES BIENS PRIVATIFS.

Le transfert des biens privés dans l'immeuble



au profit des amateurs se réalisera par une vente pure et simple 1) par la société anonyme "Total Belgique", des quotités indivises dans le terrain, attachées comme accessoires à l'élément privatif envisagé et 2) par la société de personnes à responsabilité limitée "Algemene Bouwondernemingen A. Delvaux en Zoon" de l'appartement, du flat ou du garage, entièrement parachevés ou "clé sur porte".

Ces ventes seront imposables au droit de mutation à concurrence de la valeur du terrain et de la partie comprise dans la vente des constructions déjà incorporées au sol au moment de la vente, et le solde sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise au fur et à mesure de l'établissement des factures.

#### LIVRAISON - AGREATION.

Lorsque les travaux de chaque bien, pris séparément, seront terminés, la société comparante de seconde part provoquera une réunion sur les lieux, afin de procéder à la réception des travaux.

Elle rédigera, dans le délai le plus bref, un procès-verbal de réception, en y consignant les observations et réserves qu'elle jugera convenables.

Cette réception se fera en deux stades :

1°) La réception des éléments privatifs s'effectuera en présence de l'acquéreur de ces éléments privatifs, qui en fera l'agrément.

[ L'occupation du bien privatif vaut réception. Il en est de même du paiement des sommes dues au constructeur si ce paiement a été fait sans réserve.

2°) La réception provisoire des parties communes se fera en présence du délégué de l'ensemble des copropriétaires. Le délégué des copropriétaires, pourvu des pouvoirs nécessaires, sera désigné par l'assemblée générale, convoquée par le plus âgé des copropriétaires et délibérant comme il est prévu au règle-

ment général de copropriété et statuant à la simple majorité des voix. Sur décision de l'assemblée, le délégué pourra se faire assister d'un expert. Les honoraires de cet expert constitueront une charge commune.

Endéans les six mois qui suivent la réception provisoire des parties communes, l'architecte provoquera d'office une réunion en vue de procéder à la réception définitive. Il dresse le procès-verbal de réception dont la date constitue le point de départ de la garantie décennale instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

3°) La société comparante de seconde part pourra s'opposer à toutes prises de possession du bien tant que l'acquéreur n'aura pas entièrement réglé son prix ni satisfait à toutes ses obligations.

#### DUREE DES TRAVAUX.

La construction sera entièrement parachevée au plus tard le quatre juillet mil neuf cent soixante-huit.

En cas de force majeure ou cas fortuit, parmi lesquels, conventionnellement, la guerre, le lockout, la grève, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées ou autres événements indépendants de la volonté de la société comparante de seconde part, le délai d'achèvement sera prorogé du nombre de jours ouvrables perdus par suite de ces événements. En cas de retard non justifié, les acquéreurs auront droit à titre de dommages et intérêts, à l'intérêt, au taux de six pour cent l'an, des sommes qu'ils auront versées. Ces intérêts seront dûs après mise en demeure par exploit d'huissier.

#### PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT.

a) Terrain : le prix de vente des quotités indivises dans le terrain devra être payé à la société comparante d'une part lors de la signature de l'acte

authentique de vente.

b) Constructions : le prix des constructions est payable par tranches suivant les conventions particulières, eu égard à l'état d'avancement des travaux et nonobstant les réserves éventuellement formulées par l'acquéreur. Il ne pourra être opposé à la société constructrice l'inachèvement de détails d'un corps de métier et des parties communes pour refuser le paiement correspondant.

Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de la société venderesse.

A défaut de paiement dans la quinzaine de l'avis de paiement émanant de la société comparante d'autre part, les acquéreurs seront redevables de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux de six pour cent l'an net d'impôt ou de toutes retenues.

Lors de la transcription de l'acte de vente, il sera pris inscription d'office au profit de la société venderesse pour sûreté du paiement du prix et de l'exécution de toutes les obligations contractées par les acquéreurs.

Les acquéreurs ne pourront aliéner ni hypothéquer l'appartement ou élément privatif acquis avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si les acquéreurs étaient obligés pour régler leur prix, de recourir à un emprunt, la société comparante d'autre part consentira à renoncer au profit du créancier à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que les fonds provenant de l'opération soient en tout premier lieu affectés au paiement intégral du prix ou du solde du prix restant dû à la société venderesse à laquelle il sera donné délégation.

INDEXATION DU PRIX.

Le prix des constructions sera calculé en considération de l'index des prix de détail en vigueur au jour de la signature de la convention de vente entre parties.

En cas de hausse de cet index de plus de deux points et demi, le solde restant dû sera majoré proportionnellement à cette hausse au moment du paiement.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Les sociétés comparantes ont fait établir un règlement de copropriété destiné à fixer le statut immobilier de l'immeuble dont elles ont opéré la division en parties privatives.

Ce règlement de copropriété demeurera ci-annexé après avoir été paraphé "ne varietur" par les comparants às-dites qualités et nous notaire.

Ce règlement de copropriété qui oblige les sociétés comparantes propriétaires des éléments composant l'immeuble, oblige également leurs successeurs et ayants-droit à tous titres.

Il sera transcrit avec le présent acte de manière à le rendre opposable aux tiers.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais de l'acte de base constituent la première charge commune.

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes au prorata du nombre des dixmillièmes possédés par chacun d'eux.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est ex-

pressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

MANDAT.

Et d'un même contexte, ont déclaré donner mandat: la société anonyme "Total Belgique" à Monsieur Willy Cornille, docteur en droit, demeurant à Schilde, Dennewaai, 29 et la société de personnes à responsabilité limitée "Algemene Bouwonderneming A. Delvaux en Zoon" à Monsieur Marcel Delvaux, entrepreneur, demeurant à Oplinter, Tiensestraat, numéro 43.

A l'effet de pour et au nom des dites sociétés :  
Vendre aux conditions que les mandataires aviseront, toute quotité dans le terrain prédécrit et tout élément privatif avec ses accessoires dans l'immeuble à appartements objet du présent acte de base.

En conséquence, établir l'origine de propriété, fixer les époques d'entrée en jouissance, recevoir le prix de vente, soit au comptant, soit aux termes convenus, soit à tout autre moment, en donner quittance, imposer toutes charges aux acquéreurs, faire toutes réserves.

Consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels privilégiés et actions résolutoires, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou d'hypothèque conventionnelle de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et, généralement, faire le nécessaire.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.

Conformément à la décision numéro W.E.E. 20.066

de l'Administration centrale les parties déclarent évaluer à cinquante-quatre mille francs la valeur au trois octobre mil neuf cent soixante-six, des deux cent quarante/dixmillièmes des constructions.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, les représentants des sociétés comparantes ont signé avec nous notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré neuf rôles, trois renvois à Uccle A. C. et Succ. III, le 16 mars 1967, volume 103, folio 53, case 20.

Reçu cinq mille neuf cent quarante francs.

Le Receveur (signé) A. Stevens.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE  
A APPARTEMENTS MULTIPLES A ERIGER A SCHAEERBEEK, SUR  
L'ANCIEN EMPLACEMENT DES IMMEUBLES CHAUSSEE DE LOU-  
VAIN NUMEROS 420-422-424 ET 426 ET AVENUE FELIX MAR-  
CHAL NUMERO 2.

CHAPITRE I.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article I.- Définition du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil - Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre - il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble.

Ce statut règle 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 peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables

à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3 : Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II : CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES.

SECTION I : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Article 4 : Etat du droit d'accession immobilière.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement, ou autres

local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Article 5 : Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base, d'entreprise ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les propriétés privatives sont dénommées : station-service, appartement, flat et garage pour voiture automobile.

SECTION II : Parties communes.

Article 6 :

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans la chose commune.

Article 7 : Définition des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble comportent :

Le sol, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture ; les appuis des balcons et fenêtres ; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives ; en ce qui con-



cerne les terrasses à usage privatif, la chape isolante faisant partie du gros-œuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège ; les trottoirs, grilles et soubassements ; toutes les couvertures et toitures ; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs ; le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires ; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs ; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs y compris les aéras, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif ;

« Les entrées avec leurs portes, la hall d'entrée, les escaliers avec leurs paliers, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements et flats ; l'ascenseur et sa machinerie, les minuteries, les dégagements du sous-sol et ceux du rez-de-chaussée ; les locaux destinés aux compteurs, au combustible, à la chaufferie, aux boilers et vase d'expansion, les brûleurs et réservoirs à mazout sauf les réservoirs et citernes de la station-service qui sont la propriété exclusive et privative de la société anonyme "Total Belgique" ainsi que tous accessoires et tuyauteries communes de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes ; l'ouvre-porte automatique, le parlophone.

En général et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes 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.

Article 8 : Répartition des parties communes.

Les dixmillièmes dans les parties communes sont répartis comme suit :

Les caves numéros 1 à 17 :

Numéro 1 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 2 les quarante-quatre/dixmillièmes.	44/10.000
Numéro 3 les trente-sept/dixmillièmes.	37/10.000
Numéro 4 les trente-sept/dixmillièmes.	37/10.000
Numéro 5 les trente-sept/dixmillièmes.	37/10.000
Numéro 6 les quarante-quatre/dixmillièmes.	44/10.000
Numéro 7 les quarante-et-un/dixmillièmes.	41/10.000
Numéro 8 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 9 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 10 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 11 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 12 les trente-huit/dixmillièmes.	38/10.000
Numéro 13 les trente-six/dixmillièmes.	36/10.000
Numéro 14 les vingt-neuf/dixmillièmes.	29/10.000
Numéro 15 les vingt-neuf/dixmillièmes.	29/10.000
Numéro 16 les vingt-neuf/dixmillièmes.	29/10.000
Numéro 17 les vingt-neuf/dixmillièmes.	29/10.000

Le garage numéro 1 les cent vingt-trois/dixmillièmes. 123/10.000

X Le garage numéro 2 les cent quatorze/dixmillièmes. 114/10.000

Le garage numéro 3 les cent vingt-trois/dixmillièmes. 123/10.000

La Station-Service les neuf cent soixante/dixmillièmes. 960/10.000

L'appartement "L1" les cinq cent cinquante/dixmillièmes. 550/10.000

L'appartement "M1" les six cent cinquante/dixmillièmes. 650/10.000

Le flat "F1" les deux cent dix/dixmillièmes. 210/10.000

L'appartement "L2" les cinq cent cinquante/dixmillièmes. 550/10.000

X L'appartement "M2" les six cent cinquante/dixmillièmes. 650/10.000

Le flat "F2" les deux cent dix/dixmillièmes. 210/10.000

L'appartement "L3" les cinq cent cinquante/dixmillièmes. 550/10.000

L'appartement "M3" les six cent cinquante/dixmillièmes. 650/10.000

Le flat "F3" les deux cent dix/dixmillièmes. 210/10.000

L'appartement "L4" les cinq cent cinquante/dixmillièmes. 550/10.000

L'appartement "M4" les six cent cinquante/dixmillièmes. 650/10.000

Le flat "F4" les deux cent dix/dixmillièmes. 210/10.000

L'appartement "L5" les cinq cent cinquante/dixmillièmes. 550/10.000

L'appartement "M5" les six cent cinquante/dixmillièmes. 650/10.000

Le flat "F5" les deux cent dix/  
dixmillièmes 210/10.000

L'appartement "L6" les cinq cent  
vingt/dixmillièmes. 520/10.000

L'appartement "M6" les cinq cents/  
dixmillièmes. 500/10.000

Ensemble : dix mille/dixmillièmes. 10.000/10.000

SECTION III : Parties privatives.

Article 9 : Enumération.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et caetera).

Sont également parties privatives, le revêtement (carrelages et caetera), et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses à usage exclusif

d'un appartement ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

CHAPITRE III : Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes.

Section I: Choses privatives.

Article 10 : Principe.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article 11 : Morcellement.

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

L'interdiction ne concerne pas les emplacements pour voitures automobiles, dépendances des lots, qui peuvent être cédés librement entre copropriétaires.

Article 12 : Communication avec propriété contiguë.

Sous sa seule responsabilité de sorte qu'il ne pourrait en résulter de charges supplémentaires pour les autres copropriétaires, un propriétaire peut également, mais seulement avec l'approbation de l'assemblée générale et aux conditions décidées par elle, établir une communication entre son bien privatif et sa propriété contiguë étrangère à l'immeuble divisé.

Article 13 : Eléments privatifs intéressant la copropriété.

1.- Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des vitres en façade antérieure, des portes palières donnant accès aux appartements par les corridors et paliers communs.

2.- Il est interdit aux propriétaires de modifier ou de supprimer les radiateurs alimentés par le

calorifère commun.

3.- Les travaux d'entretien des éléments dont question au 1. se font suivant les dispositions de l'article 21.

4.- Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des occupants doivent être des modèles et dimensions admis par l'assemblée générale.

5.- Les fenêtres ne peuvent être masquées que par des rideaux du type admis par l'assemblée générale.

#### Article 14 : Travaux aux choses privatives.

1.- Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privés, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

2.- Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres appartements ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut.

aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article 17.

## SECTION 2 : Choses communes.

### Article 15 : Principe.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les hall, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

### Article 16 : Modification à la chose commune.

Par dérogation à l'article 15, sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article quatorze les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

### Article 17 : Travaux d'entretien et de réparation.

1.- L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 13, paragraphe 1. s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du

gérant.

2.- Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en trois catégories :

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

a) Réparations urgentes.

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

b) Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil de gérance, constitué par le président et deux assesseurs, qui sera juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix, sauf la réserve formulée au paragraphe 3 de l'article 37.

c) Réparations ou travaux non indispensables.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix et ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous.

3.- L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale après avis du gérant et du conseil de gérance. Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au gérant, après accord avec le conseil de gérance, de faire appel à la concurrence de plusieurs entre-



preneurs.

4.- Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Article 18 : Damage causé par les copropriétaires.

La réparation du damage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

Article 19 : Recours entre copropriétaires.

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir à la justice en vue soit de contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition que le copropriétaire lésé en a faite au gérant, par lettre recommandée à la poste.

CHAPITRE IV : Charges et recettes communes.

SECTION I : Charges.

Article 20 : Enumération des charges.

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruc-

tion de l'édifice détruit.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

Article 21 : Répartition des charges de l'indivision.

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après et aux articles 60, 61 et 63, les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété établies à l'article 8.

Article 22 : Règlement des charges communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement.

Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Article 23 : Indivision - Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un bien privatif, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit bien.

Article 24 : Mutation de biens.

1.- En cas de mutation par décès, les héritiers

et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leur qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient de cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2.- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article 25 : Recouvrement forcé des frais communs.

1.- A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, ou de couvrir ce

dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2.- Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;

b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant ;

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

#### Article 26 : Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

a) Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

## SECTION II : Assurances.

### Article 27 : Risques.

1.- L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes est souscrite en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale qu'aux choses privatives.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

2.- Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs biens.

3.- La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des appartements ou autres locaux privatifs est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

4.- Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants, ont la faculté de contracter assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

5.- Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

6.- Par dérogation à ce qui précède, le propriétaire de la Station-Service aura toutefois la faculté de faire assurer ces locaux par son propre courtier ou une compagnie d'assurances de bonne renommée sans qu'il ne doive participer dans ce cas au paiement des primes pour les assurances conclues par l'ensemble des autres copropriétaires.

Article 28 : Souscription des polices - sinistres.

1. Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

2. Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

3. Le gérant encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

SECTION III : Recettes communes.

Article 29 : Principe.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

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

CHAPITRE V : Destruction de l'immeuble.

Article 30 : Destruction accidentelle.

1.- En cas de destruction accidentelle de l'édifice, l'assemblée générale plénière, délibérant dans les conditions prévues à l'article 33, peut décider que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses

choses privatives et les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction sont licités publiquement dans une même séance de vente.

2.- En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article 38.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstruction.

3.- En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision générale.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans le dit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Article 31 : Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, par toute cause étrangère à un si-

nistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant par l'article 30, seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

#### CHAPITRE VI : Administration du domaine commun.

##### Article 32 : Assemblée générale - Pouvoirs.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Ses décisions régulièrement prises, lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui



se seraient opposés aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Article 33 : Assemblée générale statutaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année le premier mardi du mois de mai.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du gérant.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les convocations sont envoyées par la voie recommandée si l'ordre du jour renferme un point devant être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, les questions relatives à la femme d'ouvrage.

Article 34 : Assemblées générales extraordinaires.

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tous cas à la demande de trois copropriétaires.

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

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance par lettre recommandée. Elles contiennent l'ordre du

jour.

Article 35 : Composition de l'assemblée générale.

1.- L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de la station-service, des appartements, des flats et des emplacements pour voitures automobiles et des personnes ayant sur un appartement ou bien privatif un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

2.- La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

3.- L'assemblée élit dans son sein un président, deux assesseurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour un terme de quatre ans.

Article 36 : Voix.

1.- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale.

2.- Les copropriétaires indivis d'un appartement ou bien privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un appartement ou bien privatif ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un appartement ou autre bien privatif est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Article 37 : Quorum - Majorité.

1. Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

2. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

3. Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

4. L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

#### Article 38 : Pouvoirs extraordinaires.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisés ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article 37, étant, en outre, exigés un quorum des deux tiers et une majorité des quatre cinquièmes.

#### Article 39 : Mandats.

La femme d'ouvrage et les membres de sa famille, de même que le gérant non copropriétaire, ne peuvent être mandataires d'un copropriétaire.

L'assemblée générale peut lever des fonds

de procuration.

Article 40 : Procès-verbaux.

Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux dans un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

Article 41 : Consultation des archives.

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble et à en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, et en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

CHAPITRE VII : Règlement d'ordre intérieur.

Article 42 : Portée - Modifications.

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

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

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'

immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des 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 : Conseil de gérance - gérant.

Article 43 : Conseil de gérance.

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

En cas d'absence, le Président et les assesseurs pourront déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvu d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires.

Le gérant de l'immeuble pourra assister 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, ordonne les travaux indispensables et peut donner ordre au gérant de congédier la femme d'ouvrage.

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

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 44 : Nomination du gérant.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et, éventuellement, de sa révocation.

Elle pourra choisir le gérant parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Exceptionnellement, la gérance sera assumée jusqu'au trente-et-un décembre mil neuf cent septante par Monsieur Séverin Van den Bosch, géomètre-expert immobilier, demeurant à Bruxelles, rue Elise, numéro 15.

La rémunération est fixée à deux mille sept cents francs par mois outre la taxe de facture aux honoraires.

Article 41 : Attributions du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central, du service d'eau chaude et de tout autre appareillage commun.

Il n'occupera des achats de combustible et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera sousscrit, par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien de l'immeuble, avec indication du bon fonctionnement des appareils de chauffage, selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Il sera sousscrit, de même, un contrat d'entretien des brûleurs au gaz.

Le gérant surveille la fosse d'égout, lui donne les ordres nécessaires et fait effectuer les réparations urgentes, en se conformant au prescrit de l'article 17 du présent règlement de copropriété.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires les sommes...

priétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon les dispositions et une méthode, qui seront approuvées par le conseil de gérance, qui en a la surveillance.

Article 46 : Mandat du gérant.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

Le gérant représente donc, vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 47 : Comptabilité.

Le gérant présente annuellement ses comptes gé-

néraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Il déterminera en fonction de ces données et des coefficients de copropriété, la quote-part provisionnelle dans les charges du nouveau trimestre que chaque copropriétaire aura à payer au gérant dans les huit jours.

Les comptes du gérant seront clôturés en fin d'année comptable qui coïncidera avec la fin de chaque saison annuelle de chauffage.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement, chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du gérant.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Une provision première sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

Cette assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'a-



vis conforme du conseil de gérance.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants, au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts ; il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui n'auraient été payées à près une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le gérant au copropriétaire défaillant pourront donner lieu d'office à une majoration de sept pour cent sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages-intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide ce qu'il y a lieu de faire.

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

#### Article 48 : Arbitrage des litiges.

Le gérant est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible. Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant l'assemblée générale en degré de concil-

liation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le juge de paix.

SECTION II : Femme d'ouvrage.

Article 49.

Sur présentation éventuelle du gérant une femme d'ouvrage sera choisie par l'assemblée générale qui fixera son nombre d'heures de travail et sa rémunération.

Elle sera engagée conformément à toute disposition légale en la matière et pourra être congédiée par le gérant, après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 50 :

Le service de la femme d'ouvrage comportera notamment :

1°) tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les accès et aires de manoeuvre des parkings à l'exception toutefois des entrées et sorties de la station-service dont l'entretien incombe à l'exploitant.

2°) Evacuer les ordures ménagères ;

3°) En général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble en se conformant scrupuleusement au règlement qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord du conseil de gérance.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet de la femme d'ouvrage seront adressés au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée le décide.

A défaut de gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable,

du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, la femme d'ouvrage ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.

Le gérant décide avec l'accord du conseil de gérance si la femme d'ouvrage doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence de la femme d'ouvrage et de ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles, étant entendu que la station-service n'interviendra pas dans les frais de la femme d'ouvrage. Ces frais seront répartis en neuf-mille six cents/neuf mille six cent centièmes.

### SECTION III : Entretien et Aspect.

#### Article 51 :

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

Ces dispositions ne concernent pas la station-service. Le propriétaire de cette partie de l'immeuble devra assurer à ses frais exclusifs, la peinture de la façade concernant sa propriété (donc jusqu'au premier étage) de façon à maintenir à l'immeuble tout entier son aspect de parfait entretien. Il devra procéder à ces travaux au moins aussi fréquemment que les copropriétaires des étages.

La station-service devra toujours être tenue par les exploitants dans un ordre et un état de propreté impeccables. Elle sera repeinte dès que la peinture sera défraîchie.

La station-service s'occupera de la vente d'es-

sence, mazout, produits spéciaux (par exemple Antigal, Gaz, et caetera) de graissage, lavage et entretien de voitures.

La teinte et les dispositions de couleurs de l'immeuble entier, adoptées à l'origine, ne pourront être modifiées sans l'accord du propriétaire de la station-service.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale. Pour la première fois, cette décision appartiendra à la société constructrice.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Le propriétaire ou l'exploitant de la Station-Service est autorisé à placer trois enseignes lumineuses tel qu'indiqué au plan des façades annexé à l'acte de base. Cette publicité ne peut avoir trait qu'à la marque et aux produits sous lesquels la station-service est exploitée. A l'intérieur de la station-service la publicité est libre.

Le gérant fera ramoner les cheminées et chaudières au printemps de chaque année par un ramoneur juré. Les frais sont à charge de la communauté.

#### SECTION IV : Ordre intérieur.

##### Article 52 :

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux parkings, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Des tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

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.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à 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 de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Il est interdit d'actionner les klaxons d'automobiles et de stationner dans les entrées carrossables à l'effet de ne point gêner des manœuvres d'entrée et de sortie.

L'usage de l'eau par les occupants des parkings

ne pourra se faire que dans des conditions à déterminer par le gérant en accord avec le conseil de gérance.

L'accès aux parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.

SECTION V : Moralité - Tranquillité - Destination des locaux.

Article 53 : Mode d'occupation.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de Télégraphie sans Fil et pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble et ce, sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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 parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exploitation de la station-service.

Les appartements et flats sont destinés principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique ce-

pendant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement ou du flat pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites "libérales", telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, et caetera, ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au conseil de gérance, qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Article 54 : Publicité.

Aucune autre publicité que celle de la station-service dont question à l'article 51 n'est tolérée dans et sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements et flats, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par le gérant, une plaque d'un modèle à admettre par l'as-

semblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 55 : Interdictions.

En dehors des dépôts nécessaires à l'exploitation de la station-service il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Il ne pourra être utilisé pour la marche des chaudières en service dans l'immeuble que des combustibles fournis par la firme dont les produits sont distribués dans la station-service.

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du gérant.

Toute dégradation commise, par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 56 : Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent



tront avoir pris connaissance.

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

Article 57 : Location.

1.- Les appartements et flats ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les garages pour voitures automobiles à l'exception des emplacements pour autos éventuellement disponibles dans la station-service ne peuvent être loués qu'à des occupants de l'immeuble. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, il lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues à l'article 56.

4.- Les propriétaires donnent par les présentes mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

5.- En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 58 : Libre accès aux locaux privés.

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur immeuble occupé ou non pour les

permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Article 59 : Divers.

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

Les abonnements aux services des Eaux, du Gaz et de l'Electricité, tant pour les parties privatives que pour les parties communes sont souscrites en commun par les propriétaires.

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

Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant sauf ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant aux services intéressés.

Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir aux services intéressés 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.

Les premières demandes d'abonnements peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

SECTION VI: Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude.

Article 60 :

Les frais de chauffage, à savoir : achat de combustible, consommation du courant électrique alimen-

tant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble :

pro  
20%

Trente pour cent de la dépense globale dans la proportion en dixmillièmes de la part de chacun d'eux dans les parties communes.

Septante pour cent restant au prorata des consommations respectives relevées aux compteurs de répartition de chauffage.

70%

Article 61 : Eau chaude.

Les frais de distribution d'eau chaude, à savoir : coût du combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée, coût de l'eau froide nécessaire et tous autres frais intéressant directement la production d'eau chaude seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des consommations relevées aux compteurs d'eau chaude. Toutefois, il sera de toute façon porté en compte à chacun des copropriétaires, une consommation minimum annuelle de :

min  
60 l

Soixante hectolitres pour les flats.

Cent hectolitres pour les appartements et la station-service.

De telle sorte qu'une fois ces minima soustraits de la consommation générale, le complément sera réparti au prorata des consommations supérieures aux dits minima enregistrés aux divers compteurs.

Si nécessaire, les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur bien privatif au délégué chargé tant de relever les indications des compteurs et éventuellement des répartiteurs de chaleur, que de remettre les appareils en ordre de marche.

Tous frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation, seront à la charge exclusive du ou des propriétaires défaillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à la dite obligation, qui paralyserait l'établissement des comptes par le gérant, ou toutes fraudes constatées, entraîneraient pour le responsable, l'attribution du maximum de consommation basée sur les relevés antérieurs ou sur celles se rapportant aux appartements similaires.

Article 62 :

Le système de chauffage et de distribution d'eau chaude ainsi que le mode de répartition des frais à en résulter, ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à une majorité des deux tiers et après avoir consulté, le cas échéant l'entrepreneur qui a fait les installations ou un expert en la matière.

SECTION VII : Ascenseurs.

Article 63 :

Pour ce qui concerne les questions relatives aux frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement des ascenseurs et de tous leurs accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition donnée par le tableau suivant, les garages de voitures automobiles et la station-service n'ayant pas à intervenir dans ces frais.

Les appartements "L1", "L2", "L3", "L4" et "L5" chacun pour six cent quatre-vingt-un/  
dixmillièmes. 681/10.000

Les appartements "M1", "M2", "M3",  
"M4" et "M5" chacun pour huit cent cinq/  
dixmillièmes. 805/10.000

Les flats "F1", "F2", "F3", "F4"  
et "F5" chacun pour deux cent soixante/  
dixmillièmes. 260/10.000

L'appartement "L6" pour six cent quarante-cinq/dixmillièmes. 645/10.000

L'appartement "M6" pour six cent vingt-cinq/dixmillièmes. 625/10.000

Lors des délibérations de l'assemblée générale concernant les questions relatives à l'ascenseur, les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes selon la répartition qui précède.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre/cinquièmes des votants. L'exigence de ce quorum est une dérogation prééminente aux dispositions de l'article 37 du présent règlement.

Article 63 : Frais.

Les frais du présent règlement et des règlements complémentaires sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans l'indivision générale.

Article 64 : Election de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire. A défaut de notifier au gérant une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble,

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte de base reçu ce jour par Maître André Scheyven, notaire à Bruxelles.

Bruxelles, le 14 mars 1967.

(Suivent les signatures).

Enregistré vingt rôles sans renvoi. à Ecole A. C. et Succ. XII. le 16 mars 1967, volume 18 folio 26 case 12.

Reçu cent francs.

Le Receveur (signé) A. Scheyven.

R E S I D E N C E   D A I L L Y

CAHIER DES CHARGES.

DEVIS DESCRIPTIF.

Frais divers incombant à l'entrepreneur.

Démolition constructions existantes, sa délimitation, l'établissement des alignements et niveaux.

Les honoraires divers (Architecte, Ingénieur).

Les états des lieux des propriétés voisines et leur récolement.

Les taxes de bâtisse, de pavage et d'égout.

L'introduction de l'eau, du gaz, de l'électricité et le raccordement à l'égout public.

Installation du chantier.

L'installation du chantier est à charge de l'entrepreneur.

Il fournit et érige à ses frais les baraquements, le matériel et les échafaudages.

Il assure l'entretien du chantier conformément aux règlements de Police en vigueur.

Il établit les palissades réglementaires, en assume l'éclairage et le paiement des taxes y afférentes.

Il en a par contre, seul le droit d'affichage.

Il prend à sa charge les consommations d'eau, d'éclairage et de force motrice pour l'exécution des travaux y compris toutes les locations des compteurs provisoires y afférents.

Nature de la construction.

Ossature en béton armé avec maçonnerie non portantes. Les fondations seront calculées avec une marge de sécurité suffisante.

Les colonnes prendront appui sur de larges semelles en béton armé.

Les fondations seront exécutées soit en béton de briquillons ou en béton armé, suivant l'étude de l'ingénieur.

Les matériaux employés seront de bonne qualité, chacun dans leur espèce et mis en oeuvre d'après les

meilleures règles de l'art.

### DESCRIPTION DES OUVRAGES.

#### 1. Terrassements.

Tous les terrassements nécessaires pour déblais, fouilles pour fondations et égouts, chambres de visite et pavements. Les tranchées seront ouvertes et d'aplomb et permettront le cimentage des murs de fondation contre terres.

Les fouilles descendues plus profondes que nécessaire ne pourront être remblayées que par du béton sous les fondations et de sable pur sous les pavements. L'entrepreneur ne peut faire valoir aucun droit résultant de ce supplément de travail.

Les remblais seront exécutés avec du sable ou terres franches bien damées et régales.

L'excédent des terres sera évacué par les soins et aux frais de l'entrepreneur à la décharge publique, ou en un endroit à se procurer par l'entrepreneur. Le sable propre provenant des déblais peut servir à la confection du mortier de maçonnerie.

#### 2. Béton de briquillons.

Concassés au broyeur mécanique et malaxés à la bétonnière formé par 200 kilos de ciment P.A.M. ou H.F.M. pour 900 l. de briquillons de 6 centimètres maximum de côtés ou gravier 5/30 et 400 litres de sable rude et pur.

Posé par couches bien damées ou vibrées de 20 centimètres d'épaisseur de façon uniforme et sans interruption à l'endroit des baies ou ouvertures dans les murs.

Pour fondations des murs en élévation.

Comme béton de propreté sous les semelles en béton armé.

Sous cloisons et murs d'échiffre en sous-sols.

Pour socles de tank à mazout, essence et de chaudières, fonds de caniveaux et canotiers.

### 3. Maçonneries.

La maçonnerie sera en briques de bonne qualité et briques Surchiste.

Les cloisons en brique légère Argex. Maçonneries derrière les pierres blanches sont en blocs de Boom.

Les cloisons en sous-sols et garages en briques.

Le mortier pour maçonnerie, confectionné à la bétonnière, sera composé de 300 kilos de ciment Portland artificiel par mètre cube de sable rude et propre.

Par les grandes chaleurs les briques seront arrosées avant l'emploi. S'il y a prévision de gelée, les mortiers seront additionnés de chlorure de calcium.

Les parois intérieures des garages, la façade postérieure et mitoyens seront jointoyées au fur et à mesure de l'avancement des travaux à joints pleins.

Les murs en contact avec les terres recevront une couche de mortier de ciment de 10 millimètres d'épaisseur et deux couches de goudron de houille.

Les blochets pour huisseries, seront en sapin 7 x 9, pourvus d'une entaille sur les deux faces et trempés dans le minium.

Il sera placé des blocs à raison de 6 par porte simple, 8 par porte double.

Tous les linteaux de fenêtre seront pourvus de blochets à leur face verticale, à distance de 0,80 mètres maximum; ceux-ci seront en 4/4 sapin et pourvus d'un ancrage.

Fentre asphaltique 3 ply posé sur une couche de mortier couvrant la largeur des murs extérieurs à 15 mètres au-dessus du niveau extérieur des terres.

### 4. Revêtements.

Les façades à rue seront en pierre blanche reconstituée ton pierre de France.

Façade postérieure en briques locales.

Seuils de porte de l'entrée principale, garage et des terrasses en petit granit, idem pour seuils fenêtres façade postérieure en 5 centimètres d'épaisseur.



Les seuils de fenêtre seront en pierre blanche reconstituée. Jointoyement et nettoyage à exécuter après la pose des châssis de fenêtre.

5. Béton armé.

L'étude du béton armé sera calculé par ingénieur spécialiste. Les calculs seront établis et l'exécution sera conforme à la dernière édition des normes de l'I.B.N.

Pendant les grandes chaleurs, le béton fraîchement coulé sera arrosé régulièrement.

Lors de gelées à prévoir, les bétons seront additionnés de chlorure de calcium.

Par température de  $- 3^{\circ}$  les travaux seront arrêtés.

Les coffrages des corniches et plafonds bretèche (qui ne seront pas enduits) sont en coffrage "raboté".

6. Bois de charpente.

En sapin rouge du Nord, choix charpente, pour les faux plafonds.

7. Plate-forme.

Béton de pente isolant, du type Argex ou similaire.

Etanchéité par roofing 1 x 3 mm. + 1 x 5 mm. avec garantie de 10 ans.

8. Zinguerie.

Zinc 14 : pour bourrelets à la toiture et sur cabine ascenseur. Pour solins autour de la cabine ascenseur et autour des cheminées et entre bâtiment et garage.

Bacs en plomb laminé de 2 mm. de 50/50 avec courbe et tuyaux en plomb de 8/8 et 150  $\phi$

Trois tuyaux de descente de 8/8 à double bagues avec souche en fonte de 1,00 m. sous chaque descente.

En tuyaux de  $\phi$  8 pour descente cabine ascenseur jusque sur la toiture.

Un tuyau de descente (façade arrière) de 150  $\phi$  depuis la toiture jusqu'au rez-de-chaussée, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol.

9. Couvre-murs préfabriqués.

Pour les murs mitoyens en béton vibré et hydrofugé.

10. Chambranles métalliques.

Pour les baies de portes intérieures type à butoir continu.

11. Ventilations des W.C., bains, douches et kitchenettes par conduits Aggloba ou similaire.

12. Egouts et canalisations.

En grès vernissé ou éternit, posé d'après les règlements de la Commune, à pente régulière, tous les raccordements avec regards de visite cimentés, à couvercle en fonte hermétique, dimensions d'après profondeurs, joints à mortier de ciment et nettoyage ; y compris raccordement à l'égout public;

A adapter aux possibilités d'après niveaux et étude du béton armé.

PLOMBERIE, EAU, GAZ.

L'entrée de l'eau de ville en tuyaux galv. de 2" depuis le trottoir, jusqu'à l'emplacement des compteurs, avec raccordements des 18 compteurs et un compteur général, robinet d'arrêt à diaphragme avant et après chaque compteur.

L'installation intérieure en tuyaux galvanisés de 3/4 pour les colonnes principales, embranchements en 1/2, raccordements en tuyaux cuivre chromé avec rosaces et robinet d'arrêt chromé à chaque sortie des murs.

Postes d'eau prévus.

Rez-de-chaussée : station-service : prise pour le W.C. avec robinet d'arrêt chromé. 2 prises pour la piste et baie robinet double service + prise d'eau.

Prise extérieure avec robinet d'arrêt purgeur et robinet double service et sasolette chromée.

Pour les besoins communs : prise pour chaudière chauffage avec robinet d'arrêt purgeur.

Pour les 12 appartements : prise pour le W.C. avec robinet d'arrêt chromé.

Prise sur l'évier de cuisine avec robinet d'arrêt.

Prise pour baignoire, lavabo, bidet à la salle de

bains avec robinet d'arrêt chromé.

Pour les 5 flats : prise pour le W.C. avec robinet d'arrêt chromé.

Prise sur l'évier de cuisine avec robinet d'arrêt.

Prise pour la douche et le lavabo avec robinet d'arrêt chromé.

Eau chaude : à partir du compteur dans les W.C.'s en tuyaux galvanisés de 1/2.

Pour les 12 appartements : prise sur l'évier de cuisine avec robinet d'arrêt. Prise pour baignoire, lavabo et bidet à la salle de bains avec robinet d'arrêt chromé.

Pour les 5 flats : prise pour l'évier de cuisine avec robinet d'arrêt chromé.

Gaz : En tuyaux fer étiré de 3/4 : une colonne est prévue pour les 12 appartements et 5 flats avec prise en attente dans chaque cuisine et raccordement aux compteurs avec syphon.

Décharge des eaux usées : en tuyaux cuivre rouge de 51/53 pour les 4 colonnes principales, ces colonnes traverseront la toiture comme ventilation primaire, raccordement des appareils à ces colonnes par des tuyaux en cuivre rouge de 40/42 ou tuyaux plomb de 35/41. Chaque appareil sera muni d'un coupe-air antisiphonique en cuivre chromé pour les lavabos bidets, éviers de cuisine et le lave-mains et en cuivre pour les baignoires et douches.

Décharges des W.C. : en tuyaux de plomb de  $\varnothing$  80 : deux colonnes sont prévues, ces colonnes traverseront la toiture comme ventilation primaire, raccordement des W.C. à ces colonnes par des tuyaux de plomb, de  $\varnothing$  80.

Ventilation secondaire des W.C. en tuyaux de plomb de  $\varnothing$  50, ces ventilations sont prévues selon les règlements d'hygiène de la Commune.

#### APPAREILS SANITAIRES.

18 W.C. monobloc blanc Marque Vitribo type Venise avec siège double bakélite noir et porte-rouleau en cuivre chromé.

17 lavabos en porcelaine vitrifiée blanc, marque Vitribo, type Venise de 60 x 48 avec consoles fonte émaillée, deux robinets Grohé, soupape à bouchon et chaînette.

18 glace-miroirs rectangulaires de 60 x 39, étagère galerie en cuivre chromé tablette en marmorite blanc et porte-essuie Emco double branche en cuivre chromé.

12 bidets en porcelaine vitrifiée blanc, marque Vitribo, type Venise avec deux robinets Grohé, soupape à bouchon et chaînette.

12 baignoires en tôle émaillée blanc, marque Edelweiss de 1,70 x 0,70 m. avec robinet mélangeur Grohé, type Atlanta pour bain et douche à main.

5 tubs de douche, marque Industria type Toronto en fonte émaillée blanc de 93 x 83 avec robinet mélangeur Grohé type système Unica.

12 éviers en acier inoxydable, marque Franke, type Favorit de 1,20 x 0,50, deux cuvettes et un égouttoir et un robinet mélangeur Grohé à bec mobile.

5 éviers en acier inoxydable, marque Franke, type Favorit de 1,00 x 0,50 m. une cuvette et un égouttoir et un robinet mélangeur Grohé à bec mobile.

#### ELECTRICITE.

L'installation sera exécutée conformément :

- à la dernière édition du "Règlement Technique auquel doivent satisfaire les installations électriques à basse ou à moyenne tension des locaux ouverts ou surveillés, publié par le Comité d'Etudes Techniques de la Production et de la distribution d'électricité en Belgique,

- aux règlements complémentaires mis en vigueur par le distributeur d'énergie électrique.

#### Canalisations.

Sauf prescriptions plus sévères prévues par les règlements, toutes les canalisations seront du type C.R.B., placées dans des tubes d'acier ou plastic, à raccords lisses ou plastics.

Ces canalisations seront encastrées et non apparentes sauf dans les sous-sols et emplacement voitures.

Note spéciale pour la chaufferie.

Les conduits d'électricité dans la chaufferie seront protégés par une gaine en matériaux résistant au feu, d'une épaisseur de 3 cm. au moins (poterie, agrégat de ciment et de sable ou de toute autre matière résistant au feu).

Pour l'installation électrique de la chaufferie, un interrupteur coupant simultanément l'alimentation et l'allumage sera placé à l'extérieur du local de la chaufferie, à proximité de la porte d'entrée.

On veillera à écarter, dans la mesure du possible, les canalisations des installations de chauffage et des cheminées, ainsi que des endroits humides.

Dans les locaux humides, il sera fait usage de canalisations C.H.B. ou C.H.A.B. avec accessoires appropriés.

On prévoira au moins une boîte de tirage tous les 8 mètres ou tous les 3 coudes.

La canalisation partant du compteur de chaque appartement sera en 3 x 10 mm<sup>2</sup>. Il sera prévu, à l'intérieur de chaque appartement.

La section des conducteurs alimentant les prises de courant sera de 2,5 mm<sup>2</sup> ; celle des fils de lumière aura 1,5 mm<sup>2</sup>.

Les différents circuits de prises et de lumière seront répartis le plus également possible entre les différentes phases du distributeur.

Les circuits lumière seront disposés de manière à ce qu'en cas de fonctionnement de l'appareil de protection d'un circuit, tous les appareils d'éclairage de

deux pièces communicantes ne soient pas mis simultanément hors tension.

#### Interrupteurs.

Les interrupteurs placés à côté de chaque porte d'accès seront du type silencieux.

- Ils seront encastrés ou non, comme les canalisations qu'ils commandent.

L'installateur s'informera auprès de l'architecte de la hauteur des poignées de portes, de manière à pouvoir placer les interrupteurs au même niveau.

Lorsque plusieurs interrupteurs sont groupés, ils seront disposés dans le même sens et la même direction que les pointes qu'ils commandent :

- verticalement, si les appareils commandés sont à des niveaux différents.
- horizontalement, s'ils sont au même niveau.

#### Prises de courant.

- Les prises de courant seront de 10 ampères. Elles seront encastrées ou non comme les canalisations qui les alimentent.

Toutes les prises qui ne pourraient recevoir des fiches du type courant (C.E.B. 30.20) seront fournies avec la fiche correspondante.

#### Eclairage.

Le circuit d'éclairage général d'une pièce est commandé par un interrupteur ne commandant pas d'autre récepteur.

En tous les points où doit se placer ou se suspendre un appareil et, en particulier au plafond où les lustres peuvent être fixés, on placera un crochet de suspension.

Chacun des conducteurs devant alimenter le lustre ou l'applique sortira de 15 cm.

#### Tableaux.

Seront des boîtes Vynckier en bakélite.

Les coffrets généraux seront placés près des compteurs.

Installation à courant faible.

Toutes les canalisations nécessaires pour :

- les sonneries, les parlophones, l'ouvre-porte.
- les téléphones privés ou de l'Etat.
- l'antenne et la terre des postes de radio et de télévision, seront mises sous tubes ; ceux-ci seront placés dans les mêmes conditions que ceux de l'installation électrique.

DESCRIPTION DE L'INSTALLATION.

Sous-sols.

Cave compteurs gaz : 1 point lumineux bipolaire.

Cave compteurs eau : 1 point lumineux bipolaire.

Cave compteurs électricité : 1 point lumineux bipolaire et une prise avec terre.

Cave compresseurs : deux points lumineux alimentés par 1 interrupteur bipolaire.

Cave chauffage : deux points lumineux alimentés par 1 interrupteur bipolaire, 1 prise avec terre alimenté par un interrupteur bipolaire. 1 conduit en quatre fils de 4 mm. pour brûleur à mazout.

Caves : 1 point lumineux bipolaire.

Local corridor et escalier : 5 points lumineux alimentés par 5 boutons sur minuterie.

Rez-de-chaussée.

Entrée principale et hall :

- quatre points lumineux alimentés par quatre boutons sur interrupteur (escalier) ;
- 1 prise avec terre, 1 plaque commune avec les 17 sonneries des portes, 1 haut-parleur des portes, une serrure.

Local poubelles : 1 point lumineux.

Garage des voitures : trois points lumineux alimentés par 1 interrupteur bipolaire, trois prises avec terre alimentées par un interrupteur bipolaire.

Escalier vers hall : 1 point lumineux double direction.

Du 1er jusqu'au 5ème étage.

Cage d'escalier : 1 point lumineux alimenté par trois boutons sur minuterie.

Plats "F1" - "F2" - "F3" - "F4" - "F5".

Hall : 1 point lumineux double direction, 1 parlophone mural Atea avec bouton ouvre-porte,

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée principale (rez-de-chaussée) et une sonnerie alimentée depuis l'entrée de l'appartement, 1 tube vide pour téléphone de ville.

W.C. : 1 point lumineux simple, 1 coffret Vynckier n° 44201 avec fusibles Gardy ordinaires alimenté par un conduit à 4 fils de 6 mm.

Armoire : 1 point lumineux simple (contact de porte).

Toilette : 1 point lumineux bipolaire, 1 prise avec terre alimentée par 1 interrupteur bipolaire.

Kitchenette : 1 point lumineux simple, 1 prise avec terre (frigo) 1 prise ordinaire.

Séjour : 1 point lumineux central double direction, trois prises ordinaires.

1 tube vide pour antenne, deux points lumineux muraux alimentés par 1 interrupteur ordinaire.

Appartements "M1" - "M2" - "M3" - "M4" - "M5".

Hall : deux points lumineux alimentés en double direction,

1 parlophone mural Atea avec bouton ouvre-porte,

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée des appartements,

1 tube vide pour téléphone de ville.

1 prise ordinaire.

W.C. : 1 point lumineux simple.

1 coffret Vynckier n° 33901 avec fusibles Gardy ordinaires alimenté par un conduit de quatre fils de 6 mm.

Armoire : 1 point lumineux simple (bouton de porte).

Salle de bains : 1 point lumineux bipolaire, 1 prise avec terre alimentée par un interrupteur bipolaire.

Chambres n° 1 et n° 2 : Dans chacune un point lumi-



neux simple et deux prises ordinaires.

Séjour : 1 point lumineux central avec double direction, deux points lumineux muraux alimentés en simple.

Trois prises ordinaires.

1 tube vide pour antenne.

Cuisine : 1 point lumineux simple.

1 prise ordinaire.

1 prise avec terre (frigo).

Appartements "L1" - "L2" - "L3" - "L4" - "L5".

Hall : deux points lumineux alimentés en trois directions.

1 parlophone mural Atea avec bouton ouvre-porte.

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée principale (rez-de-chaussée).

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée d'appartements.

1 tube vide pour téléphone ville.

1 prise ordinaire.

W.C. : 1 point lumineux.

1 coffret Vynckier n° 44901 avec fusibles Gardy ordinaires alimenté par un conduit en quatre fils de 6 mm.

Séjour : 1 point lumineux central avec double direction.

Deux points lumineux muraux alimentés en simple.

Trois prises ordinaires.

• 1 tube vide pour antenne.

Cuisine : 1 point lumineux simple.

1 prise ordinaire avec terre (frigo).

Salle de bains : 1 point lumineux bipolaire.

1 prise avec terre alimentée par un interrupteur bipolaire.

Chambres n° 1 et n° 2 : chacune un point lumineux bipolaire.

Deux prises ordinaires.

Sixième étage.

Cage d'escalier : 1 point lumineux et deux boutons sur minuterie.

Appartements "L6" - "M6".

Hall : deux points lumineux alimentés en trois directions.

1 parlophone mural avec ouvre-porte.

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée principale (rez-de-chaussée).

1 sonnerie alimentée depuis l'entrée d'appartement.

1 tube vide pour téléphone de ville.

1 prise ordinaire.

W.C. : 1 point lumineux simple.

1 coffret Vynckier n° 44901 avec fusibles Gardy ordinaires alimenté par 4 fils de 6 mm.

Séjour : 1 point lumineux central avec double direction.

Deux points lumineux muraux alimentés en simple.

Trois prises ordinaires.

1 tube vide pour antenne.

Cuisine : 1 point lumineux simple.

1 prise ordinaire avec terre (frigo).

Salle de bains : 1 point lumineux bipolaire.

1 prise avec terre alimentée par un interrupteur bipolaire.

Deux chambres : Dans chacune un point lumineux simple et deux prises ordinaires.

Cabine d'ascenseur : 1 point lumineux simple.

1 prise avec terre.

1 conduit en 4 fils de 10 mm.  
avec terre de 7 mm.

Terre : 1 plaque ou barre de terre sera placée dans la cave des compteurs avant que le pavement sera placé.

Tableaux principaux : vingt tableaux principaux sont prévus dans la cave des compteurs, 17 pour les appartements, 1 pour le commun et 1 pour la

station-service.

Les tableaux principaux sont de la marque Vynckier n° 11258 avec fusibles Gardy ordinaires.

1 tableau de répartition Vynckier n° 12020 avec fusibles Gardy ordinaires pour le commun.

1<sup>e</sup> antenne T.V. pour les deux Lilles.

Les conduits sont en tuyaux plastiques avec fils V.O.B.

Les tuyaux sortent du plafonnage sans soquet ou pareil.

Prévu :

Globes dans W.C., salle de bains, cage d'escalier et cuisine.

Pour le hall d'entrée au rez il est prévu des appareils d'éclairage décoratifs.

Compteur F.M. compresseur.

1 interrupteur minima.

Compteur F.M. Piste graissage.

Graissage :

2 points lumineux avec chacun 1 x 2 x 40 W hermétique.

Mur droit :

2 points lumineux avec chacun 1 x 2 x 40 W hermétique.

Mur gauche :

2 points lumineux avec chacun 1 x 2 x 40 W hermétique.

Mur arrière :

1 point lumineux avec 1 x 1 x 40 W hermétique.

1 prise 24 Volts.

1 prise 220 Volts.

Piste : 7 points lumineux avec 32 TL 1 x 40 W.

Bureau : 1 point lumineux avec 2 TL 2 x 40 W.

3 prises - tuyaux Tél. + sonnerie.

W.C. : 1 point lumineux + globe + prise.

Réserve - Rez-de-chaussée - Cave :

3 points lumineux + globe avec terre + interrupteur.

1 coffret avec 20 fusibles + conduit.

NOTE : Deux circuits de minuteries sont prévus : un pour cage d'escalier, un pour caves.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES.

Colonnes montantes.

La canalisation partant du compteur de chaque appartement sera en 3 x 10 mm<sup>2</sup> et aboutira à un coffret divisionnaire placé suivant les indications de l'architecte.

Circuits.

Pour les appartements il y aura au moins 2 circuits lumière, 2 circuits de prises.

Service commun.

L'éclairage de l'entrée, des halls, compteurs, ordures, chaufferie, couloir des caves, cabine ascenseur, sera à charge du service commun et protégé par 1 coffret tripol, et 17 circuits lumière.

Interrupteurs.

Les interrupteurs seront du type silencieux de première qualité à plaques carrées teinte blanche (sauf en couloirs-caves, caves chaufferie, vide-poubelles, compteurs et cabines ascenseurs.

Prises de courant.

Les prises de courant seront de 10 amp. de première qualité à plaques carrées (teinte comme interrupteurs).

Sonneries.

A la porte du hall commun sera placée une plaque comportant 17 boutons-poussoirs avec emplacement pour les noms des occupants.

Sur chaque palier, à chaque porte d'appartement, sera placé un bouton-poussoir avec porte-nom.

Chaque bouton actionnera une sonnerie placée à l'intérieur du hall de chaque appartement.

Téléphone Etat.

Il sera placé des tubes d'acier ou plastic non isolés, d'un diamètre approprié, avec fils de tirage, destinés à recevoir les canalisations du téléphone de l'Etat.

Ces tubes partiront des sous-sols et aboutiront dans le hall de chaque appartement, dans une boîte encastree, fermée par un couvercle en bakélite.

T.S.F. Télévision.

Il sera placé une antenne commune.

Dans le living de chaque appartement et flat seront placées :

- 1 prise d'antenne.
- 1 prise de terre.

Parlophone.

L'immeuble sera pourvu d'une installation de parlophone ; il sera prévu à la porte du hall commun un parlophone monté sur une plaque en cuivre bronzé, encastré dans le mur et raccordé à 17 postes secondaires placés chacun dans le hall de chaque appartement et flat.

Ouvre-porte électrique.

L'immeuble sera également pourvu d'un ouvre-porte électrique à encastrer, actionné par un bouton-poussoir placé dans le hall de chaque appartement et flat. L'alimentation du parlophone et de l'ouvre-porte se fera par l'intermédiaire d'un redresseur branché sur le secteur.

Les canalisations seront exécutées en fils de section appropriés sous tube d'acier ou plastic.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL.

Systeme : avec eau chaude - circulation accélérée - système à tuyaux.

Calculé : suivant les normes de "A.T.I.C."

- température extérieure : - 10°C.

- température intérieure : - suivant plan.

Installation comprenant la livraison et le placement de : Chaudière.

- acier

- marque : CERAC

- type : MD 200/240

- type mazout - puissance : 240.000 Kcal/h pc II

Radiateurs :

- en acier : Idéal Economy.

Conduits "Meuse" raccordements des tuyaux à l'aide de soudure et soquets "G.F.".

Circulateur.

- marque : STORK TH 65.

- débit : 15 m<sup>3</sup>/h.

Couche de protection spéciale pour tuyaux dans chape (vernis noir).

Compteurs de calories : pc 86.

Installation de mazout.

Brûleur

- marque : CERAC

- type : C 12.

- puissance : 300.000 Kcal/h.

- gaz oil ou fuel léger : pc I

Réservoir :

- contenance : 10.000 L.

- à enterrer.

- compteur de niveau avec flotteur

Chambre de combustion.

- filtre lamelle spéciale pour fuel léger

- protection magneto-thermique du brûleur

- idem pour circulateur.

Chaudière CERAC - type 200/240 avec préparation d'eau chaude par tuyau en cuivre de 80 l/min.

Vanne motorisée à 3 voies commandée par panneau électronique.

Vanne d'arrêt sur circulateur.

Appareil anticalcaire Dophos D.200 sur préparateur d'eau chaude.

Clapet de retenue Ocean + vanne d'arrêt avec robinet purgeur.

Distribution d'eau chaude : dans les cuisines, kitchenettes, salle de bains et toilettes.

Citerne mazout :

Contenance : 10.000 L. enterrée. Raccordement à la chaudière, ventilation, trou d'homme en maçonnerie a-

vec couvercle en fonte.

Citerne en fortes tôles solidement assemblées. Elle sera enduite extérieurement de deux couches de jute asphalté.

Leur parfaite étanchéité sera vérifiée avant la mise en service par une épreuve hydrolique sous une pression de 7 kilos par cm<sup>2</sup>.

Un certificat du constructeur ou d'un organisme agréé par le ministère du Travail et de la Prévoyance Sociale fera connaître la date de l'épreuve, ses conditions et ses résultats.

Toutes les ouvertures et tous les raccords devront se trouver à la partie supérieure de la citerne et au-dessus du liquide contenu.

Le conduit de ventilation débouchera à l'air libre à une hauteur telle qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage.

#### MENUISERIES.

##### 1. Menuiseries extérieures - Menuiseries en aluminium.

En profils 20/10 avec double battée, hauteur totale 44,6 mm. Lattes à vitrages en alu pressé, profils 15/10, placement dans rainure.

Assemblages mécaniques, invisibles, à l'aide d'angles pressés et vis en acier VD 22.

Pièce d'appui avec rigoles de condensation et buselure d'évacuation en profils d'aluminium.

Rejet d'eau prévu à chaque ouvrant, sur toute la longueur de l'ouvrant. Raccords avec pièces spéciales en alu.

Anodisation, couleur naturelle, 15 microns, polissage industriel.

##### Portes pour garage voitures :

Porte basculante équipée d'un bras compensateur ou d'un ressort et d'un système de manoeuvre pour rabattre la porte.

La porte sera réalisée en assemblages 8/4 avec garni-

ture extérieure et intérieure en masonite, entretoises de forte section ne permettant aucune déformation des panneaux.

Une plinthe sera également prévue ainsi que la poignée de manoeuvre serrure yale, chemin de roulement cornière de batée et caetera.

Une porte basculante type Barcol, E.M.G. vitrée pour Station Total.

## 2. Menuiseries intérieures.

a) Portes des caves : en sapin du Nord 2ème choix, assemblages 6/4" x 95 mm. Panneaux en contre-plaqué 5 mm. ou toute autre feuille standard 2ème choix à peindre monté sur dormant 8/4" 6 cm. dogué dans la maçonnerie.

3 charnières à boules - serrure simple. 2 entrées de serrure. Chaque porte sera parcée de 4 trous Ø 40 mm. d'aération, prévue avec une couche de peinture à l'huile. La porte vers la chaufferie sera identique mais blindée une face.

b) Portes intérieures : portes Bruynzeel 1er choix, feuille de 35 mm. minimum à peindre avec 2 couvre-champs.

L'intérieur de la porte sera réalisé suivant les prescriptions du fabricant et garantit formellement contre toute déformation, monté dans les chambranles métalliques prévus au gros oeuvre. Serrure à gorge livrée avec 2 clefs par porte.

Les portes seront pourvues de 3 paumelles.

Les doubles et simples portes vers les livinges seront prévues avec une grande découpe vitrée, idem pour les portes cuisines.

Toutes les autres portes seront pleines.

Les portes des appartements vers les paliers seront du même type pleines mais munies d'une serrure de sécurité, livrées avec 2 clefs.



La porte séparant l'entrée du hall du rez-de-chaussée sera du même type avec grande découpe vitrée montée sur chambranle et ébrasement de même bois mouluré que la porte, serrure yale avec 34 clefs, encoche pour ouvre-porte électrique et bouton poussoir en métal blanc éloxé.

- c) Plinthe : dans tous les locaux non carrelés, les plinthes seront réalisées en sapin rouge du nord les choix à peindre. Ces plinthes auront 3/4" d'épaisseur et 7 cm. de haut, l'angle saillant supérieur de la plinthe sera arrondi.
- d) Caisse à rideaux : en sapin rouge du nord les choix pour le cadre. Fond et frise en contreplaqué 5 mm. vissés avec vis en cuivre. joint en caoutchouc d'étanchéité.
- e) Cache-tuyaux : La fermeture sera réalisée par une face en linex 18 mm. ou blocs collés recouverts de contreplaqué deux faces. vissé sur un cadre en S.R.N. 4/4" dogué dans la maçonnerie autour de la gaine. Un couvre-joint de 25/6 mm. sera prévu. Regards de visite où nécessaire.
- f) Placards des halls : Parachovés en porcelaine.
- g) Escalier escamotable : préfabriqué. Il sera prévu en deux parties superposées n'empiétant qu'au minimum dans la surface utile de la machine à ascenseur.  
Il sera pourvu de ressort de rappel ou de contre-poids, le panneau du fond s'escamotera parfaitement dans la baie prévue à cet effet.  
Les champs de la baie seront garnis d'un ébrasement. Accessoires : crochets de manœuvre et verrous de sécurité.
- h) Portillon pour les placards dans les deux placards. Double portillon à poignées replaçables à volonté plans.
- i) Portes aux toilettes : un ensemble de portes aux toilettes

tres se trouvera dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée. Elles seront exécutées suivant les plans de l'architecte, en panneaux acier inoxydable ou en bois ébénisterie.

Chaque portillon sera monté sur charnière piano et sera pourvu d'une serrure, d'un porte-étiquette et toutes les clefs seront différentes.

#### ENDUITS.

Enduits sur murs et plafonds en mortier de bourse en trois couches, la dernière en blanc. Il sera employé 4 kilos de bourse ou déchets de lin par m<sup>3</sup> de mortier. La bourse sera blanche pour la dernière couche. La couche blanche sera fournie par de la chaux coulée grasse, additionnée de sable blanc et de plâtre. Le tout bien droit et d'aplomb.

Les angles des murs sortants non protégés seront renforcés par des angles métalliques jusqu'à 1,50 m. du sol.

Enduits sur contre-plafond sur plaques d'héraelithe de 3 cm. d'épaisseur pour le plafond de la Station-Service ; les joints fermés par des bandes de jute, même travail que pour murs et plafonds.

Badigeonnage en deux couches des plafonds et murs des emplacements voitures, caves, chauffage, compteurs, locaux ordures.

#### ASCENSEUR SCHLIERER.

Type "Normalisé".

Charge utile 320 kg. 4 personnes.

7 arrêts - 7 accès du même côté.

Vitesse ascensionnelle : 0,70 m/s.

60 démarrages/heure.

La cabine va du Rez au 6ème étage.

Manœuvre : universelle à boutons-poussoirs en cabine et bouton d'appel aux paliers.

Trémie en béton.

Largeur de 1,40 m., profondeur 1,25 m.

Dimensions extérieures de la cabine 0,35 m. de largeur

1,10 m. de profondeur, 2,15 m. de hauteur.

Exécution : métallique en tôle d'acier emboutie, revêtement skinplate en une teinte au choix.

Plancher fixe, revêtement dryvinyl ou lino.

Miroir sur la paroi à l'entrée.

Eclairage direct à fonctionnement automatique par plafonnier.

Entrée, plinthes, main-courante, listels et seuil antitidérant en aluminium anodisé incolore.

Un accès de 0,70 x 1,98 m.

#### VITRERIE.

Tous les travaux de vitrerie seront exécutés suivant toutes les règles de l'art.

La pose se fera en double batée de mastic à l'huile de lin.

a) Vitrage isolant pour l'ensemble des menuiseries en alu du 1er au 6ème étage en façades à rue.

b) Verre demi double clair et verre de 4 à 5 mm. : des verres demi double et de 4 à 5 mm. seront placés à double batée de mastic à l'huile de lin à tous les châssis de fenêtres ainsi qu'aux portes extérieures des façades sur cour et Station-Service dont les vitres fixées dans les châssis alu par des baguettes en alu.

Ces vitres seront toutes posées sur cales de bois. Le choix entre 1/2 double et 4 à 5 mm. sera déterminé par la dimension des vitres à mettre en oeuvre suivant prescription du fabricant.

c) Verres martelés, striés ou similaire : un verre imprimé courant sera prévu pour les parties vitrées des portes intérieures et posé dans les batées prévues à cet effet par des baguettes profilées de même bois que les portes.

#### CHAPES.

Se feront en deux couches.

La dernière couche sera parfaitement dressée à la règle.

gle et lissée à la plâtrasse.

Epaisseur moyenne de 9 cm.

Les chapes seront prévues dans tous les locaux non carrelés, c'est-à-dire les locaux recouverts de vinyle et de parquet.

Entre le hourdis et la 1ère couche de la chape, il sera étendu une couche de roofing recouvert de liège torréfié soudé à la lampe et recouvrant les diverses canalisations courant sur les hourdis.

Ce roofing sera remonté de 10 cm. le long des murs, les angles coupés seront soudés afin de former une cuvette complète.

Aucune partie de la chape ne pourra être en contact avec les canalisations rampantes.

Des manchons verticaux isoleront la chape des canalisations qui les traversent.

#### PAVEMENT ET REVÊTEMENT MURAL.

La pose des pavements et des revêtements sera effectuée suivant toutes les règles de l'art et par un personnel qualifié.

##### A. Carreaux granito 20/20.

La surface sera constituée d'éclats de marbres fins blanc noir ou noisette dans un mélange de ciment blanc soigneusement poli et parfaitement plan.

Bords vifs non écornés.

A prévoir pour halls, vestibules, placards, entrées, salles de bain, W.C. et bureau complet, posés sur aire de réglage ou sable additionné de ciment.

##### B. Pavement en dalles d'insaine jaune 14 x 24.

Posé sur lit de sable additionné d'un 25% de ciment.

A prévoir pour les terrasses extérieures

des appartements de 6ème sous les balcons pour poser un revêtement étanche en roofing.

##### C. Plancher en ardoises 24/14.

A bords arrondis de toutes parts.

Poser les planches des locaux halls, vestibules, plac-

cards d'appartement, bureau pompiste seront posés à plein bain de mortier, les carreaux seront trempés 24 h. au moins avant la pose.

D. Flinthe en dalles d'usine.

Bord droit de teinte assortie au pavement des terrasses de l'appartement 6ème étage.

E. Agglomérés de marbre 30/30.

Grès éclats, teinte claire.

Dans un mélange de ciment blanc soigneusement posé et parfaitement plan. Bord droit pour le hall de rez-de-chaussée et l'entrée.

F. Granito coulé.

Les escaliers du rez-de-chaussée en 6ème étage seront réalisés en granito coulé sur place.

La première marche et la bordure de chaque palier seront réalisées dans le marbre extérieur.

Le mélange sera fait d'éclats de marbre blanc et noir et de ciment blanc.

Les nez de marches seront parfaitement réalisés côté mur il sera réalisé un liron droit.

Côté jour le liron sera également posé sur toutes les faces et à la partie supérieure.

Aux endroits indiqués des porcelaines seront adossées pour la pose du garde-corps en fer. La partie inférieure du liron sera parementée.

Sur le niveau de l'auvent du balcon de velin.

Egalement en granito coulé les paliers d'escalier.

Les marches de nouveaux escaliers réalisés en une rangée de quelques 1/2 mètre.

G. Après le pavement.

Après la pose du pavement en 6ème étage, les escaliers de l'entrée de l'appartement seront posés en granito coulé.

H. Reparations diverses.

En 6ème étage il y a quelques chaudières à vapeur.

Elles seront réparées et mises en état de marche.

rangées de hauteur, au-dessus du pavement, la dernière rangée à bord supérieur arrondi.

Les carreaux seront posés à plein bain de mortier de ciment P.A.N.

Les carreaux seront immergés avant la pose.

Les raccords aux tuyauteries, appareils sanitaires et interrupteurs seront exécutés avec le plus grand soin. Toutes les découpes seront exécutées par le carreleur. Il sera prévu toutes les pièces spéciales pour la réalisation des bords arrondis un et deux côtés, tablettes de fenêtres et retour, des locaux carrelés, l'encastrement des baignoires et tub de Jonche avec trappes de visite chromée, 4 carreaux.

Les emplacements réservés au mobilier de cuisine ne seront pas carrelés.

#### I. Pièces spéciales.

- Il sera prévu la fourniture et la pose de : chaque W.C. 1 porte-papier.

Bain et douche 1 porte-savon double.

Pavement industriel Redocrète avec joint de dilatation.

Teinte rouge à prévoir pour la piste, local compresseur, local réserve, local graissage-lavage, emplacement voitures les marches d'escalier vers local compresseur, les marches d'escalier vers sous/sols.

Idem pour plinthe de 10 cm, dans local graissage-lavage et réserve.

Trottoir à rue et bordure.

Suivant règlement communal en vigueur.

Ablaisement des bordures pour l'écoulement et soutènement de la piste.

Dalles 30/50/3 grises pour les courvoies.

Pose sur lit de sable pour chauffage local, électricité eau gaz et conduit de fumées.

Revêtement de sol Vico et parquet.

A Revêtement Vico

Les carreaux auront une teneur en chlorure de polyvinyl leur assurant une très longue résistance à l'usure.

La charge en asbeste sera faible ou nulle.

Les carreaux seront teintés dans la masse, l'épaisseur sera bien constante et de 1,6 mm. minimum.

Les carreaux seront collés sur la chape parfaitement jointif et d'équerre, les joints dans les 2 sens seront parfaitement rectilignes. Les teintes et dessins éventuels seront soumis au préalable à l'approbation du maître de l'ouvrage.

A prévoir pour toutes les chambres.

B. Parquet.

Parquet tapis 8 mm. collé dessin mosaïque en chêne premier choix sans aucun défaut, moitié quartier, moitié faux quartier, parfaitement posé collé, le parquet sera raclé mécaniquement et mis en cire, avant la réception des ouvrages.

A prévoir pour tous les livings.

CHEMINEE DECORATIVE.

Dans chaque appartement, il sera prévu une cheminée décorative à choisir parmi 4 modèles d'une valeur de 4.000 Fr. pièce.

MARBRERIE.

Tablettes de fenêtres en façade postérieure et en façade à rue.

Elles seront en marbre clair de 2 cm. d'épaisseur avec champ visible poli.

Ces tablettes seront prévues à toutes les fenêtres des locaux des appartements de tous les étages à l'exception des locaux avec revêtement en faïence sur les murs.

Marches d'escalier entre l'entrée et le hall du rez-de-chaussée en marbre clair, assorti aux carreaux d'aggloméré de marbre 30/30.

Plinthes en marbre noir de 10 cm.

Pour l'ensemble de l'entrée, du hall et marches d'escalier au rez-de-chaussée.

EQUIPEMENT DES CUISINES ET KITCHNETTES.

Meubles sont en bois entièrement recouverts de stratifié Résopal de 1, 3 mm. d'épaisseur.

Les intérieurs sont entièrement recouverts de plastic blanc lavable.

Les planches intérieures sont posées sur des crémaillères qui permettent le réglage cm. par cm.

Tous les bassements, sauf éviers et meubles spéciaux, ont un tiroir par élément de 50 cm.

Les tiroirs compartimentés pour couverts ou plats sont en plastic renforcé.

Cuisine appartement "M6" (1 ensemble) 6ème étage "M6"

1 bassement de 150/50 cm. (sous évier)

comprenent : 1 tablette de 30/50 cm.

1 tiroir à gauche

1 colonne balais de 200/50/50

1 bassement de 100/50

1 murale de 100 cm.

1 murale de 150 cm.

Cuisine appartements "L1", "L2", "L3", "L4", "L5" (5 ensembles).

1 bassement sous évier de 120/50

1 bassement de 120/50

2 murales de 120

Cuisine appartement "L6" (1 ensemble)

1 bassement sous évier de 100/50

1 bassement de 100/50

1 murale de 200

1 tablette entre cuisinière et coin

Cuisine appartements "M1", "M2", "M3", "M4", "M5" (5 ensembles).

1 bassement de 150/50

1 bassement de 150/50 (sous évier)

comprenant : 1 tablette de 30/50

1 tiroir à gauche



2 murales de 150.

Kitchenettes plats "F1", "F2", "F3", "F4", "F5"  
(5 ensembles).

1 bassement sous évier de 100/50

1 murale de 100.

#### QUINCAILLERIE.

Fourniture et la pose des quincailleries dans toutes les règles de l'art.

Tirants de portes à bouton en métal blanc éloxé pour les portes palières côté extérieur.

Chiffres pour n° de police de l'immeuble.

Targettes en métal blanc pour fenêtres de petits formats.

Les béquilles et entrées de serrures pour les portes intérieures seront en métal blanc éloxé.

Toute la quincaillerie des portes de caves seront du type simple en métal blanc ou en laiton.

La quincaillerie de la porte du sas d'entrée sera en métal éloxé blanc ou bronze d'un modèle décoratif.

#### FERRONNERIES.

Les fers à mettre en oeuvre seront de bonne qualité marchande et exempts de toutes traces de rouilles.

Les parties à sceller auront leurs extrémités terminées en queue d'aronde.

Toutes les ferronneries recevront avant la pose une couche de minium de fer bien nourrie.

#### Balustrades en alu.

Les balustrades en façade à rue seront exécutées conformément aux plans.

Elles seront solidement scellées dans la pierre et le béton.

#### Main courante -escalier.

Composée de fers carrés 12/12 scellés dans le dessus de la face extérieure du limon, main courante en matière plastique posée à chaud sur lisse 30/10, vissée sur les têtes de balustres.

Les scellements des pieds de balustres seront cachés par des caches scellements.

Pour l'immeuble de l'emplacement des voitures.

Grilles soupiraux.

Pour les sous-sols en fer de 25/20 et 15/15, y compris chaîne de fixation.

Ferronnerie pour Station-Service.

Garde-corps d'escalier graissage-lavage.

En tubes 5/4 panneaux de remplissage en alu.

Chassis pour bureaux et Graissage-lavage.

Armature en alu pour le cloisonnage et portes, comprenant un ouvrant dans les parties supérieures des portes, une plaque Glazal dans les parties inférieures des portes et cloisons, le reste étant à vitrer.

Exécution en profils Avral.

Grille pour caniveau Graissage-lavage.

En fer 15/15 et 25/20 dans cornières en fer L de 30/30.

PEINTURE.

Mise en oeuvre.

Les couleurs et vernis proviendront de firmes connues sur le marché depuis au moins 10 ans.

Ils seront fournis sur place dans des pots et flacons plombés.

Les peintures seront exécutées soit à la brosse, soit au rouleau.

Menuiseries intérieures : ponçage, masticage, enduisage partiel, une couche d'impression 2 couches émail mat ou satiné.

Menuiseries extérieures : idem avec finition 2 couches émail.

Portes et plinthes : 2 couches émail satiné ou émail.

Ferronnerie intérieure et ébrasement et charbonnières des portes intérieures : 2 couches mates.

Ferronnerie extérieure : retouches, une couche surfaces, 2 couches émail brillant.

Murs et plafonds : Egrenage à la main enduisage partiel.

1 couche stabisol ou similaire.

1 couche latex.

Plafonds : 1 couche propreté latex.

Tapissage : pour l'ensemble des murs, sauf Service-Station, cage d'escalier, bains, W.C. et cuisine, prévu papier à 24 Fr./m<sup>2</sup> posé, égrenage à la cale, posé à joints vifs.

Radiateurs et tuyauteries : nettoyage à la brosse métallique, retouches anti-rouille, 2 couches couleur spéciales radiateurs.

Chaux : pour les sous-sols et emplacements voitures.  
2 couches.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte de base reçu ce jour par Maître André Scheyven, notaire à Bruxelles.

Bruxelles, le 14 mars 1967.

(Suivent les signatures).

Enregistré vingt-huit rôles, sans renvoi, à Uccle A.C. et Succ. III, le 16 mars 1967, volume 18, folio 26, case 13.

Reçu cent francs.

Le Receveur (signé) A. Stevens.