

Reperatoire N° 7146
Date: 22 octobre 1966
Etat de base et règlement
de copropriété.
Transcr. Bruxelles III



ILLIX

648-174

724-223

L'an mil neuf cent soixante
Le vingt-deux décembre.
A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.
Devant Maître José VAN DEN KYND, notaire, résidant
à Saint-Josse-ten-Noode

a comparu:

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée
"ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" ayant son siège
social à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 181.

Constituée par acte avenu devant le notaire
Armand WYFELS, à Bruxelles, le quatorze mars mil
neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Mo-
niteur Belge du vingt-neuf mars suivant, sous le
numéro 5.343.- Inscrite au Registre de Commerce
de Bruxelles, sous le numéro 264.681.
Ici représentée par:

Monsieur Jean-Baptiste DRAPS, entrepreneur, époux
de dame Léonor Lopez Garcia, demeurant à Bruxelles, deu-
xième district, avenue des Croix du Feu, numéro 199/a

Agissant en sa qualité de gérant statutaire
de la susdite société et ayant, aux fins des présen-
tes, les pouvoirs nécessaires en vertu de l'arti-
cle 9 des statuts.

Lequel, ès dite qualité, préalablement à l'acte de
base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

EXPOSE PRÉLIMINAIRE.

1.- La dite Société de Personnes à Responsabilité
Limitée "ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" a acquis,
suivant acte reçu par le notaire susmentionné et Maître
André Scheyven, notaire à Bruxelles, le vingt-six octo-
bre mil neuf cent soixante, transcrit au troisième bu-
reau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-un novembre
suivant, volume 5274, numéro 24, le terrain ci-après
désigné, de:

1.- Madame Marguerite-Marie-Ida-Octavie ESENS,
sans profession, veuve en premières noces de Monsieur
Georges van der Rest et en secondes noces de Monsieur
Paul van der Rest, demeurant à Uccle, avenue de Merou-
re, numéro 3

2.- Monsieur André-Jules-Camille-Marie-Joseph E-
SENS, industriel, demeurant à Bruxelles, avenue Franklin
Roosevelt, numéro 94.

Le bien précédent appartenait à Madame veuve van
der Rest-SENS et à Monsieur André ESENS, chacun pour
une moitié indivise, à la suite des événements suivants:

Le bien dépendait originellement de la communauté
réduite aux acquets, ayant existé suivant contrat de ma-
riage, reçu par Maître Deschiens, notaire à Lorient, le
vingt-un juin mil huit cent nonante, entre Monsieur Al-
phonse-Marie-Étienne-Augustin-Florent ESENS et son épouse

Premier feuillet.

épouse dame Alexandrine-Marie Montrelay, ci-après nommés, pour avoir été acquis par le dit Monsieur Alphonse Emsens, durant cette communauté et avec d'autres biens, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Ernest Vuylsteke, notaire à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent seize.

Le dit Monsieur Alphonse Emsens est décédé le deux février mil neuf cent vingt-un.

Aux termes du contrat de mariage susvanté, la communauté ayant existé entre lui et sa dite épouse a été attribuée à cette dernière en pleine propriété.

Madame Alexandrine-Marie Montrelay, prénommée, en son vivant sans profession, veuve du dit Monsieur Alphonse Emsens, à Bruxelles, y est décédée intestat, le vingt-six février mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses six enfants, savoir :

1. Madame veuve van der Rest, née Marguerite Emsens prénommée.

2. Madame Germaine-Marie-Thérèse-Pauline Emsens, sans profession, veuve de Monsieur Georges-Marie-Ghislain Voortman, à Meerle-Anvers.

3. Monsieur Jean-Florent-Joseph-Marie Emsens, industriel à Ixelles.

4. Monsieur Jacques-Louis-Albert-Marie-Joseph Emsens, industriel à Bruxelles.

5. Monsieur Alphonse-Louis-Marie-Joseph Emsens, industriel, à Bruxelles

et 6. Monsieur André Emsens, prénommé.

Aux termes d'un acte de partage, intervenu entre les six enfants Emsens, prénommés, et reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mars suivant, volume 4755, numéro 24, le bien précédent a été attribué avec d'autres, en indivision, chacun pour moitié, à Madame veuve van der Rest-Emsens et à Monsieur André Emsens.

II. La susdite Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" comparante, par l'organe de son gérant, a décidé d'élever sur le dit terrain un immeuble à appartements multiples.

III. Désirant opérer la division horizontale et verticale de la propriété, le comparant, ès dite qualité, a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

épouse dame Alexandrine-Marie Montrelay, ci-après nommés, pour avoir été acquis par le dit Monsieur Alphonse Emsens, durant cette communauté et avec d'autres biens, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Ernest Vuylsteke, notaire à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent seize.

Le dit Monsieur Alphonse Emsens est décédé le deux février mil neuf cent vingt-un.

Aux termes du contrat de mariage susvanté, la communauté ayant existé entre lui et sa dite épouse a été attribuée à cette dernière en pleine propriété.

Madame Alexandrine-Marie Montrelay, prénommée, en son vivant sans profession, veuve du dit Monsieur Alphonse Emsens, à Bruxelles, y est décédée intestat, le vingt-six février mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses six enfants, savoir :

1. Madame veuve van der Rest, née Marguerite Emsens prénommée.

2. Madame Germaine-Marie-Thérèse-Pauline Emsens, sans profession, veuve de Monsieur Georges-Marie-Ghislain Voortman, à Meerle-Anvers.

3. Monsieur Jean-Florent-Joseph-Marie Emsens, industriel à Ixelles.

4. Monsieur Jacques-Louis-Albert-Marie-Joseph Emsens, industriel à Bruxelles.

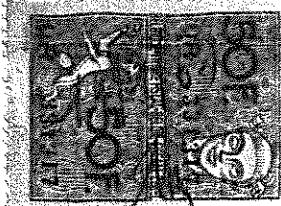
5. Monsieur Alphonse-Louis-Marie-Joseph Emsens, industriel, à Bruxelles

et 6. Monsieur André Emsens, prénommé.

Aux termes d'un acte de partage, intervenu entre les six enfants Emsens, prénommés, et reçu par Maître Hubert Schayven, notaire à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mars suivant, volume 4755, numéro 24, le bien précédent a été attribué avec d'autres, en indivision, chacun pour moitié, à Madame veuve van der Rest-Emsens et à Monsieur André Emsens.

II. La susdite Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" comparante, par l'organe de son gérant, a décidé d'élever sur le dit terrain un immeuble à appartements multiples.

III. Désirant opérer la division horizontale et verticale de la propriété, le comparant, ès dite qualité, a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.



ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont la description suit, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du code civil.

DESCRIPTION DU BIEN.

Le bâtiment à ériger, d'un seul bloc, à l'angle formé par l'avenue Eugène Plasky et l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, sera dénommé "RESIDENCE BELLE-VUE". Il comportera des sous-sols, un rez-de-chaussée avec six garages.

Le bâtiment à front des dites avenues Eugène Plasky et de l'Émeraude aura sept étages, avec deux appartements par étage; le tout sera érigé sur la parcelle de terrain ci-après décrite, - terrain dont la description et l'origine de propriété ont été données dans l'exposé préliminaire, à savoir:

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Un terrain à bâtir, situé à Schaerbeek, à l'angle de l'avenue Eugène Plasky et de l'avenue de l'Émeraude, où il développe des façades respectives de dix-sept mètres, vingt centimètres et onze mètres quatre-vingts centimètres, reliées par un pan coupé de trois mètres, cadastré section C, numéro 92/R, contenant en superficie, d'après mesurage récent, deux ares, seize centiares, nonante dixmilliares;

- tenant outre les dites avenues à Cambier et à Declercq.

MESURAGE.

Tel que le bien prédicté a été mesuré par les géomètres-experts immobiliers, Monsieur Etienne Braun de Ter Meeran, demeurant à Wesebeek-Ophem, chaussée de Malines, numéro 23 et Monsieur Guy Winssinger, demeurant à Bruxelles, rue du Monastère, numéro 10, qui en ont dressé un plan avec procès-verbal de mesurage, en date du dix-neuf octobre mil neuf cent soixante, - lequel plan est demeuré annexé à l'acte de vente pré-rappelé, reçu par les notaires José Van den Kynde et André Scheyven, précités, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare diviser l'immeuble à construire en : quatorze appartements aux étages, avec quatorze caves en sous-sols, et six garages au rez-de-chaussée, chacun d'eux devant constituer une propriété distincte, avec, comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Deuxième feuillet.

épouse dame Alexandrine-Marie Montrelay, ci-après nommés, pour avoir été acquis par le dit Monsieur Alphonse Emsens, durant cette communauté et avec d'autres biens, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Ernest Huylsteke, notaire à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent seize.

Le dit Monsieur Alphonse Emsens est décédé le deux février mil neuf cent vingt-un.

Aux termes du contrat de mariage susvanté, la communauté ayant existé entre lui et sa dite épouse a été attribuée à cette dernière en pleine propriété.

Madame Alexandrine-Marie Montrelay, prénommée, en son vivant sans profession, veuve du dit Monsieur Alphonse Emsens, à Bruxelles, y est décédée intestat, le vingt-six février mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses six enfants, savoir :

1. Madame veuve van der Rest, née Marguerite Emsens prénommée.

2. Madame Germaine-Marie-Thérèse-Pauline Emsens, sans profession, veuve de Monsieur Georges-Marie-Ghislain Voortman, à Meerle-Anvers.

3. Monsieur Jean-Florent-Joseph-Marie Emsens, industriel à Ixelles.

4. Monsieur Jacques-Louis-Albert-Marie-Joseph Emsens, industriel à Bruxelles.

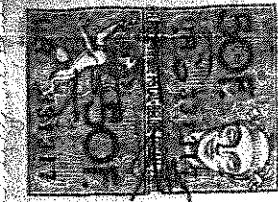
5. Monsieur Alphonse-Louis-Marie-Joseph Emsens, industriel, à Bruxelles

et 6. Monsieur André Emsens, prénommé.

Aux termes d'un acte de partage, intervenu entre les six enfants Emsens, prénommés, et reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mars suivant, volume 4755, numéro 24, le bien précédent a été attribué avec d'autres, en indivision, chacun pour moitié, à Madame veuve van der Rest-Emsens et à Monsieur André Emsens.

II. La susdite Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS" comparante, par l'organe de son gérant, a décidé d'élever sur le dit terrain un immeuble à appartements multiples.

III. Désirant opérer la division horizontale et verticale de la propriété, la comparant, ès dite qualité, a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.



ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'accepter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont la description suit, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du code civil.

DESCRIPTION DU BIEN.

Le bâtiment à ériger, d'un seul bloc, à l'angle formé par l'avenue Eugène Plasky et l'avenue de l'Émeraude, à Schaerbeek, sera dénommé "RESIDENCE BELLE-VUE".

Il comportera des sous-sols, un rez-de-chaussée avec six garages.

Le bâtiment à front des dites avenues Eugène Plasky et de l'Émeraude aura sept étages, avec deux appartements par étage; le tout sera érigé sur la parcelle de terrain ci-après décrite, - terrain dont la description et l'origine de propriété ont été données dans l'exposé préliminaire, à savoir:

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Un terrain à bâtir, situé à Schaerbeek, à l'angle de l'avenue Eugène Plasky et de l'avenue de l'Émeraude, où il développe des façades respectives de dix-sept mètres, vingt centimètres et onze mètres quatre-vingts centimètres, reliées par un pan coupé de trois mètres, cadastré section C, numéro 92/R, contenant en superficie, d'après mesurage récent, deux ares, seize centiares, nonante dixmilliares;

- tenant outre les dites avenues à Cambier et à Declercq.

MESURAGE.

Tel que le bien précédent a été mesuré par les géomètres-experts immobiliers, Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, demeurant à Wesselbeek-Opham, chaussée de Malines, numéro 23 et Monsieur Guy Winssinger, demeurant à Bruxelles, rue du Monastère, numéro 10, qui en ont dressé un plan avec procès-verbal de mesurage, en date du dix-neuf octobre mil neuf cent soixante, - lequel plan est demeuré annexé à l'acte de vente pré-rappelé, reçu par les notaires José Van den Eynde et André Scheyven, précités, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare diviser l'immeuble à construire en : quatorze appartements aux étages, avec quatorze caves en sous-sols, et six garages au rez-de-chaussée, chacun d'eux devant constituer une propriété distincte, avec, comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

François Guillet

De
De

A cet effet, le comparant a fait dresser, par les soins de Monsieur CAMMAERTS, architecte à Wesenbeek, avenue Van Sever, 3, les plans de l'immeuble à construire, une note énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en dixmillièmes et une note portant la dénomination des appartements et des garages et la répartition en dix-millièmes entre eux.

Ces plans, approuvés par le service des bâties de la Commune de Schaerbeek, le seize décembre mil neuf cent soixante - ordonnance numéro 306/B/88/164 GV et l'arrêté d'autorisation de bâtir approuvé par la Direction de l'Administration de l'Urbanisme du Brabant, daté du huit décembre mil neuf cent soixante, comprennent: 1.- Le premier: rez-de-chaussée et les étages.

2.- Le deuxième: sous-sols et toiture-terrasse.

3.- Le troisième: les coupes.

4.- Le quatrième: la façade vers l'avenue Eugène Plasky et la façade vers l'avenue de l'Émeraude.

Ces plans, cet arrêté d'autorisation de bâtir et ces notes, ainsi que le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre, ont été signés ne varieront par le comparant et nous, notaire, revêtus de la mention d'annexe et demeureront ci-annexés.

Il en résulte:

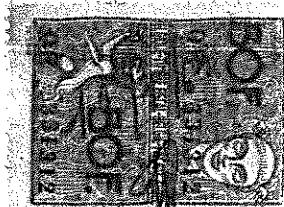
1° que le rez-de-chaussée se compose de six garages et que les sept étages comprennent, chacun, deux appartements.

2° que l'immeuble comprendra ainsi: quatorze appartements aux étages avec quatorze caves en sous-sols et six garages au rez-de-chaussée, de propriété privative et exclusive, dont la dénomination, la situation, la composition et la quote-part dans les parties communes sont indiquées à l'article six du règlement de copropriété ci-après.

Le comparant déclare que sa volonté est que chacun de ces appartements et garages forme une propriété distincte de manière telle qu'il puisse disposer séparément de chacun d'eux ou les grever de droits réels.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage, et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.



Relevé

Froissart Jeuillet

BB

ARTICLE SIXTIE.

Voici le tableau indiquant la dénomination, la situation et la composition des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacun de ces éléments privatives dans les parties communes.

Immeuble vu de face, côté gauche, (côté avenue Eugène Plasky) partie dénommée " A " et côté droit/ côté avenue de l'Émeraude) partie dénommée " B " et ensuite les six garages numérotés de un à six.

I. Appartements (immeuble vu de face).

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Ce règlement de copropriété est conçu comme suit:

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL-ARTICLE PREMIER.

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel est opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUXIÈME.

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 susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droit de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE TROISIÈME.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE SECOND-STATUT DE L'IMMEUBLE - SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRIÈME.

L'immeuble comporte les parties privatives dont

chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indépendamment à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées "appartements" et "garages".

ARTICLE CINQUIÈME.

Les parties communes sont divisées en fractions attribuées aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE SIXIÈME.

Voici le tableau indiquant la dénomination, la situation et la composition des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacun de ces éléments privatifs dans les parties communes.

Immeuble vu de face, côté gauche (côté avenue Eugène Flasky) partie dénommée "A" et côté droit (côté avenue de l'Émeraude) partie dénommée "B"; ensuite les six garages numérotés de un à six.

I.- Appartements. (immeuble vu de face).

A un, situé au premier étage, côté gauche et B un, situé même étage, côté droit.

A deux, situé au deuxième étage, côté gauche et B deux, situé même étage, côté droit.

A trois, situé au troisième étage, côté gauche et B trois, situé même étage, côté droit.

A quatre, situé au quatrième étage, côté gauche et B quatre, situé même étage, côté droit.

A cinq, situé au cinquième étage, côté gauche et B cinq, situé au même étage, côté droit.

A six, situé au sixième étage, côté gauche et B six, situé au même étage, côté droit.

A sept, situé au septième étage, côté gauche et B sept, situé au même étage, côté droit.

Comportant chacun:

a) En propriété privative et exclusive:

i.- Les appartements dénommés ci-dessus A, côté gauche:

Hall d'entrée avec vestiaire, living room, dégagement avec deux armoires, salle de bain équipée et water-closet, trois chambres, cuisine équipée avec terrasse et vide-poubelle.

- telles que ces parties privatives sont figurées sous teinte bleue au plan 1 ci-annexé.

Et 2.- Les appartements dénommés ci-dessus B, côté droit:

Hall d'entrée, dégagement avec vestiaire, placard et vide-poubelle, living-room, cuisine équipée, deux chambres dont une avec terrasse, salle de bain équipée et water-closet.

- telles que ces parties privatives sont figurées



Conseil des biens

sous teinte rouge au plan 1 ci-annexé.

Chaque appartement a comme dépendance, savoir:

Appartements: Côté gauche, type trois chambres:

A un : la cave numéro 5 sept.

A deux : la cave numéro 6 huit. XX

A trois: la cave numéro 7 neuf.

A quatre: la cave numéro 8 onze.

A cinq: la cave numéro 9 douze.

A six : la cave numéro 10 treize.

A sept: la cave numéro 11 dix.

Appartements : côté droit, type deux chambres:

B un : la cave numéro 12 un.

B deux : la cave numéro 13 deux.

B trois : la cave numéro 14 quatre.

B quatre: la cave numéro 15 trois.

B cinq: la cave numéro 16 cinq.

B six: la cave numéro 17 quatorze.

B sept: la cave numéro 18 six.

b) En copropriété et indivision forcée, savoir:

Les appartements A, côté gauche, chacun: les sept cent treize/dixmillièmes ($713/10.000$) des parties communes

Et les appartements B, côté droit, chacun: les six cent dix-sept/dixmillièmes ($617/10.000$) des parties communes.

Soit pour les quatorze appartements des étages, y compris les caves, les neuf mille trois cent dix/dixmillièmes ($9.310/10.000$).

II.- Garages:

A) En propriété privative et exclusive: le box de garage, avec sa porte.

B) En copropriété et indivision forcée, savoir: les garages numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6 chacun : les cent quinze/dixmillièmes ($115/10.000$)

Soit pour les six garages: les six cent nonante/dixmillièmes ($690/10.000$) des parties communes.

Ce qui donne pour l'ensemble:

Les quatorze appartements des étages, y compris les caves: neuf mille trois cent dix / dixmillièmes $9.310/10.000$

Les six garages: six cent nonante / dixmillièmes $690/10.000$

Total égal à l'unité: dix mille / dixmillièmes $10.000/10.000$

ARTICLE SEPTIÈME.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain.

Les fondations.

Les gros murs de façade, de pignon et de refend.

Les murs de clôture.

garage 1.15

7.13 + 1.15 = 8.28

L'ossature en béton de l'immeuble.

Le trottoir à rue.

Le hall d'entrée avec sa porte.

Les escaliers et leurs cages et paliers.

La cour arrière.

Le toit avec ses gouttières.

Les descentes d'eaux pluviales.

Les égouts.

Les cheminées de ventilation.

Les compteurs communs des eaux, gaz et électricité.

Les caves aux compteurs en sous-sol (eau et gaz).

L'ascenseur.

La chaufferie avec chaudière, boiler, brûleur et appareils.

La cheminée du chauffage central.

Les corps de cheminée. Shunt pour feux-ouverts (avec conduits).

Le réservoir au mazout.

La cave au rez-de-chaussée (compteurs électriques).

La cave des poubelles.

Les dégagements des caves.

Le local pour voitures d'enfants.

Les locaux affectés à la conciergerie.

La minuterie et l'éclairage commun.

Les gaines des vides-poubelles.

Les canalisations et conduites de toute nature des eaux, gaz et électricité, à l'exception des parties de ces canalisations, conduites ou gaines ne servant qu'à l'usage d'un appartement et se trouvant donc dans l'appartement.

L'antenne commune de télévision et radio, avec ses gaines et fils.

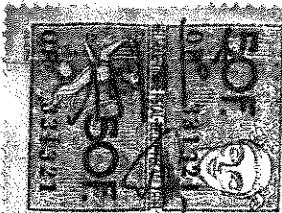
Les ornements éventuels extérieurs (plaque à rue immeuble, bacs à fleurs conciergerie).

Tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble, vu de l'extérieur (exemples: modèle châssis, ton de peinture extérieure, modèle persiennes extérieures, etcetera.)

La présente énumération est énonciative et non pas limitative.

Sont communes en général: toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des propriétaires de l'immeuble ou qui seront communes selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE HUITIÈME. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou garages, dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments, l'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou un garage grève de plein droit la frac-



Conciliation



Conciliation

tion des choses communes qui en dépend.

ARTICLE NEUVIÈME.

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et, notamment, le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et leurs dépendances, la gaine de cheminée pour chaque appartement, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure et pour le garage les cloisons intérieures avec la porte.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et leurs dépendances ou des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, gaine de cheminée).

ARTICLE DIXIÈME.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement ou de son garage, dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements. Toutefois le propriétaire de plusieurs appartements contigus ou superposés, peut les réunir en un seul, par des modifications de murs intérieurs ou mitoyens, après avis de l'architecte ou de l'ingénier de l'immeuble, le tout à ses frais.

ARTICLE ONZIÈME.

Les mêmes travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant

X 11210

entrepris

X X
X

cinquième feuille

5

R
R

X X
X X

X

2/3

à la majorité des deux/tiers des voix et sous surveillance de l'architecte de l'immeuble.

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

ARTICLE DOUZIEME.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des propriétaires.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture ainsi que des portes de boxes de garages.

ARTICLE TREIZIEME.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréés par l'assemblée générale, à la majorité simple.

Les propriétaires pourront établir des postes privés ou téléphonie sans fil ou radiodiffusion, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur, le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

SECTION II -SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE QUATORZIEME.

Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps qu'elle déterminera. Toutefois, pour le premier exercice social, le gérant sera nommé par le constructeur de l'immeuble.

ARTICLE QUINZIEME.

Il sera rétribué et ses émoluments seront à charge des copropriétaires, au même titre que les autres charges communes. Sa rémunération sera prévue par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE SEIZIEME.

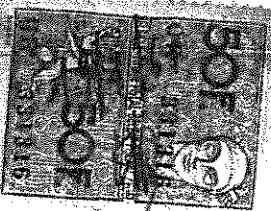
Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE DIX-SEPTIEME.

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

XXX
Portes

Octave



ARTICLE DIX-HUITIÈME.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si deux copropriétaires sont présents, tous les copropriétaires préalablement convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE DIX-NEUVIÈME.

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

Sauf indication contraire, de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par l'un ou l'autre des copropriétaires de l'immeuble.

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

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée à la requête et à la diligence du constructeur de l'immeuble.

ARTICLE VINGTIÈME.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Cette seconde assemblée décidera conformément à l'article vingt-huit.

ARTICLE VINGT-ET-UNIÈME.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mis à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire;

ARTICLE VINGT-DEUXIÈME.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative, seulement et non délibérative. Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place, selon ses instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de cette stipulation, le mandat sera inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Toutefois tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées générales par son conjoint non divorcé ni séparé de corps, sans mandat écrit, ou par un de ses descendants au premier degré, lequel devra être muni d'un mandat écrit.

Tout copropriétaire résidant à l'étranger, peut donner procuration, par écrit, à un mandataire, même non copropriétaire, domicilié en Belgique, à l'effet de le représenter aux assemblées générales. L'assemblée générale reste toutefois libre d'exiger, pour une assemblée suivante, que le mandat soit donné à un autre mandataire.

Dans tous les cas, si le copropriétaire est présent aux dites assemblées, son mandataire ne pourra pas y assister.

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le pro-

cès-verbal de son élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-TROISIÈME.

L'assemblée désigne à la simple majorité des voix son président et un ou ~~ou~~ deux assesseurs.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-QUATRIÈME.

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris hors d'elle-même.

ARTICLE VINGT-CINQUIÈME.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les parties présentes.

ARTICLE VINGT-SIXIÈME.

Les délibérations sont prises à la majorité des quotités appartenant dans l'immeuble aux propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents et représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme n'ayant pas donné leur accord et consentement à la proposition votée par l'assemblée.

L'assemblée générale décide aux majorités suivantes dans les cas prévus ci-après, et ce, nonobstant toute stipulation contraire:

pt 1 à 46 →
Le Génie Sessillat

à l'unanimité: toute modification au statut réel de l'immeuble c'est à dire aux articles un à quarante-six du présent acte; toute modification à ces articles devra être constatée par acte authentique soumis à la transcription.

à l'unanimité: toute modification au gros œuvre après approbation de l'architecte de l'immeuble sauf le cas d'urgence absolue pour lequel le gérant est capable de prendre toute mesure conservatoire.

à la majorité des trois/quarts des présents ou représentés:

- Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble vu de la rue.

- La peinture de tout ce qui est en façade intérieure ou de rue, les frais de cette peinture étant à répartir selon les surfaces.

- Les travaux non indispensables mais représentant un agrément ou une amélioration des choses communes.

- Toute modification au règlement d'ordre intérieur (articles quarante-sept à septante-quatre).

pt 47 à 74

3/4 voies

ARTICLE VINGT-SEPTIEME.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans l'immeuble.

ARTICLE VINGT-HUITIEME.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux membres ayant voix délibérative.

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

ARTICLE VINGT-NEUVIEME.

Les comptes de gestion du gérant seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront à l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE TRENTEIEME.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES. - A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE-ET-UNIEME.

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Toutefois et par dérogation à ce qui précède, les frais d'ascenseurs seront supportés comme suit :

Par chacun des appartements du premier étage : un/cinquante-sixième (1/56).

Par chacun des appartements du deuxième étage : deux/cinquante-sixièmes (2/56).

Par chacun des appartements du troisième étage : trois/cinquante-sixièmes (3/56).

Par chacun des appartements du quatrième étage : quatre/cinquante-sixièmes (4/56).

Par chacun des appartements du cinquième étage : cinq/cinquante-sixièmes (5/56).

ascenseur

Par chacun des appartements du sixième étage : six/cinquante-sixièmes (6/56).

Par chacun des appartements du septième étage : sept/cinquante-sixièmes (7/56).

ARTICLE TRENTÉ-DEUXIÈME.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

~~REPARATIONS URGENTES.~~

ARTICLE TRENTÉ-TROISIÈME.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcetera, le gérant à plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

~~REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.~~

ARTICLE TRENTÉ-QUATRIÈME.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée.

~~REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREEMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.~~

ARTICLE TRENTÉ-CINQUIÈME.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/tiers des voix rattachées à l'immeuble. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des copropriétaires. Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les deux/tiers des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE TRENTÉ-SIXIÈME.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et locaux, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

B. IMPOTS - ARTICLE TRENTÉ-SEPTIÈME.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Familles Jeuillet

AB
AB

ARTICLE TRENTE-HUITIEME.

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

ARTICLE TRENTE-NEUVIEME.

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

C. RECETTES - ARTICLE QUARANTIEME.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article six.

SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE-ET-UNIEME.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale.

Le gérant acquittera les primes comme charge communale remboursables dans les proportions des droits de chaque copropriétaire. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-DEUXIEME.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-TROISIEME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes ses personnes à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-QUATRIEME.

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

9

dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la manière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE QUARANTE-CINQUIÈME.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, chacun intervenant au prorata de sa quotité, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, donné une plus value à son bien, et à concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes ;

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas acquérir à des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord, sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque

Franche

Pauline Gosselin



fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement ;

ARTICLE QUARANTE-SIXIÈME.

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

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supprimer supporter les charges et primes. Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent dans l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

CHAPITRE TROISIÈME - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SEPTIÈME.

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

ARTICLE QUARANTE-HUITIÈME.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial 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.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliéne devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en

majorité

3/1

ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Tous les livres de l'immeuble peuvent être constitutés par des registres sur les pages desquels sont collées par ordre de date, des feuilles dactylographiées signées par le gérant pour certification conforme.

SECTION I - ENTRETIEN - ARTICLE QUARANTE-NEUVIÈME.

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

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE CINQUANTIÈME.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poèles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT - ARTICLE CINQUANTE-ET-UNIÈME.

Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront mettre à leurs fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge et autres objets, le tout sauf une affiche pour la location ou la vente de leur appartement dans l'immeuble.

SECTION III - ORDONNANCE ENTRETIEN - ORDRE INTÉRIEUR
ARTICLE CINQUANTE-DÉUXIÈME.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave, le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-TROISIÈME.

Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos. Les voitures d'enfants doivent être rangées dans le dégagement prévu à cet effet dans l'immeuble. L'entrée carrossable et la cour devront être également maintenus libres en tout temps. Toutefois, à la porte d'entrée, chaque copropriétaire aura le droit de faire placer, par le gérant, une affiche par appartement qui serait mis en vente ou en location dans l'immeuble. - Cette affiche doit être facilement lisible de la rue.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRIÈME.

Il ne pourra être fait dans les couloirs ou sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de

Dixième fascillet.

BB

XXX

tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etcetera.

ARTICLE CINQUANTE-CINQUIÈME.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être forts en tuyaux rigides.

ARTICLE CINQUANTE-SIXIÈME.

Les propriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux tiers des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION IV - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ.

ARTICLE CINQUANTE-SEPTIÈME.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musiques et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositif supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et des appareils de ménage. Il est interdit de faire usage de piano d'étude et de faire des études de chant ou de musique dans les appartements.

A.U

ARTICLE CINQUANTE-HUITIÈME.

Les baux consentis par les propriétaires et usufru-
tiers devront contenir l'engagement des locataires de
n'exercer à l'intérieur de l'immeuble et des apparte-
ments aucun commerce, aucune industrie, même artisanale
d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins
du bon père de famille, le tout conformément aux pres-
criptions du présent règlement de copropriété dont il
reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de
révocation de leurs baux après constatation régulière
des faits qui leur seraient reprochés. Chaque appartement
ne peut être occupé que par les personnes d'une même
famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Il peut tou-
tefois être occupé à titre de bureau administratif.

ARTICLE CINQUANTE-NEUVIÈME.

Les caves ne pourront être vendues ni échangées qu'
avec les appartements dont elles dépendent; elles pour-
ront toutefois être louées à des occupants de l'immeu-
ble propriétaires ou locataires.

ARTICLE SOIXANTEIÈME.

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

SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UNIÈME.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'un
profession libérale. Les médecins seront admis à exerce-
re leur profession dans l'immeuble à l'exclusion des spé-
cialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et
à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à
l'hygiène de l'immeuble, et les firmes commerciales ne
pourront avoir ni dépôt de marchandises, ni atelier avec
magasin machines ou ustensiles bruyants, mais seulement
leur bureau administratif.

ARTICLE SOIXANTE-DEUXIÈME.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'im-
meuble; aucune inscription ne pourra être placée aux
fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs
ni dans les escaliers, vestibules et passages. Il sera
permis d'apposer sur la porte particulière de l'appar-
tement à l'endroit admis par l'assemblée des coproprié-
taires une plaque de modèle admis par l'assemblée géné-
rale indiquant le nom et la profession de l'occupant de
l'appartement. Dans l'entrée, chacun disposera d'une
boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront
figurer le nom et la profession du titulaire, l'étage
où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscrip-
tions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE-TROISIÈME.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt

*Conseil Général
Gouvernement
655, de 565, 91*

BB

X

de matières dangereuses, insalubres, inflammables ou incommodes, les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VI- GÉRANCE -ARTICLE SOIXANTE-QUATRIÈME.

Le gérant fait rapport à l'assemblée. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

ARTICLE SOIXANTE-CINQUIÈME.

Le gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux.

ARTICLE SOIXANTE-SIXIÈME.

Le gérant à la charge de veiller au bon entretien des communs et de faire exécuter les travaux et réparations urgentes sans autorisations préalables de l'assemblée et de faire exécuter ceux ordonnés par elle. Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SOIXANTE-SEPTIÈME.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

ARTICLE SOIXANTE-HUITIÈME.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE SOIXANTE-NEUVIÈME.

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision 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 et versé dans le courant du premier mois d'occupation des appartements.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes. Pour toutes les sommes dues par les co-propriétaires à la gérance en vertu du présent acte et des décisions conformes de l'assemblée générale, le gérant agira comme suit :

Il reclamera les sommes aux copropriétaires débiteurs en exigeant leur paiement endéans les vingt jours de son avis. Passé ce délai, si le paiement n'est pas fait, le gérant peut expédier une lettre recommandée de rappel, qui, sans autre mise en demeure, fera courir les inté-

XX
L'avis sera

rêts moratoires à six pour cent l'an, contre le copropriétaire récalcitrant. Un mois après le premier avis adressé au copropriétaire et à défaut de paiement le gérant peut supprimer les services communs pour l'appartement, dont les quotités ne sont pas payées et si cet appartement est loué, le gérant peut par lettre recommandée adressée au locataire, obliger celui-ci à payer la quotité due par déduction sur le loyer dû au propriétaire récalcitrant; cette clause est censée insérée dans tous les baux de l'immeuble et lie tous les copropriétaires et locataires de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTEME.

Le gérant seul donne les ordres au concierge conformément aux décisions de l'assemblée générale. L'assemblée vote le règlement d'ordre intérieur de conciergerie. Le concierge doit réserver son temps à la surveillance et à l'entretien des parties communes et ne peut habituellement faire l'entretien des parties privatives de l'un ou l'autre copropriétaire ou locataire.

Il doit accepter les plis, paquets et messages destinés à des habitants absents. Il doit assister aux visites des appartements mis à louer ou à vendre dans l'immeuble si le gérant le copropriétaire ou un mandataire de celui-ci ne sont pas présents à cette visite.

SECTION VII - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-UNIÈME.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de renouvellement de divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du gérant, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, les frais de concierge.

ARTICLE SEPTANTE-DEUXIÈME.

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE SEPTANTE-TROISIÈME.

Les frais de chauffage central seront répartis de la manière suivante: vingt pour cent du coût total au prorata des quotités des propriétaires dans l'immeuble et quatre-vingts pour cent du coût total suivant les relevés des compteurs de calories relevés faits par le gérant.

ARTICLE SEPTANTE-TROISIÈME-BIS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'

Deuxième fascicule.

+

DR

Chaufrage

objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION VIII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRIÈME - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre, à nommer de commun accord et à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Bruxelles. - L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à majorité des deux/tiers des voix. Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents. Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, y compris les locataires. En conséquence, ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils seront d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ENGAGEMENT. - Le comparant, ès dite qualité, s'engage vis à vis des futurs propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, à mener la construction et l'achèvement de celui-ci, en tant que parties communes, à bonne fin, même si l'un d'eux venait à faire défaut.

ÉLECTION DE DOMICILE. - Pour l'exécution des présentes le comparant, ès dite qualité, fait élection de domicile en son siège social sus-indiqué; tous les propriétaires ultérieurs seront censés avoir élu domicile dans l'immeuble objet des présentes.

Bont acte. Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture faite des présentes, le comparant, ès dite qualité, a signé avec nous, notaires.

Tenus pour nuls: quatorze lignes entière dix-neuf chiffres et sept mots.

Signature à Bruxelles (M.C. et Sme.) le 1er juillet 1969.

1969, Jul 24, 27, Avenue de la, no 1000

Bruxelles.

100

Le notaire

DFNIVC

264/AB/35
308/2/25/2

ARRÈTE D'AUTORISATION

COMMUNE DE SOCHAUX

5 DÉC. 1955

I SE

INDICATEUR GÉN.

Le Directeur de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire pour la province de Haute-Saône

Vu l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, concernant l'urbanisation, modifié par la loi du 14 juillet 1955 ;

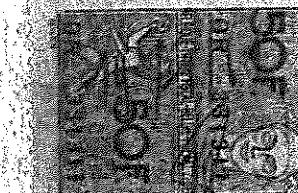
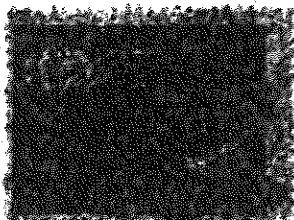
Vu l'arrêté royal du 1.2.45 prescrivant l'élaboration de plans d'aménagement pour la commune de SCHAFFNER

Vu l'arrêté ministériel du 17 août 1945 (Moniteur du 31 août 1945) maintenu en vigueur par l'article 30 de l'arrêté-loi précité, arrêté portant délégation des pouvoirs du Ministre pour la délivrance des autorisations visées à l'article 18 de cet arrêté-loi ;

Vu la demande introduite le 24.10.60 par SA S.P.R.L. ÉTUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS, avenue Plasky, 101, SCHAFFNER en vue d'obtenir l'autorisation de construire un immeuble de rapport angle avenue Plasky et avenue de l'Émeraude, SCHAFFNER

Vu l'arrêté de prolongation de décret du 22.11.60

Attendu que cette demande peut être accueillie provisoirement



ARRÈTE :

Article premier — L'autorisation sollicitée est accordée pour les travaux figurés aux plans ci-joints provisoirement

Art. 2. — La présente autorisation, qui doit être tenue continuellement sur le chantier à la disposition des services de contrôle, est valable pour une durée d'un an. Si les travaux de gros œuvre n'ont pas été entamés avant l'expiration de ce délai, leur exécution sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle autorisation.

Fait à BRUXELLES le

Bruxelles 10

POUR LE MINISTRE,
Ingénieur en Chef Directeur,

N.C.D. 438 — 137 C.D.

T.S.V.P.

versé à St-Jean-les-Grands (A.C. et Sues) le trois juillet 1961
N. 117 - 1069 - 2.7 - un rôle - toutes
les certificats.

100

Le porteur

IP DENYS

REMARQUES IMPORTANTES

La présente autorisation ne dispense pas l'intéressé de l'obligation de solliciter les autres autorisations prescrites par les règlements et lois en vigueur et notamment :

- a) celle de l'autorité communale (art. 90, 7^e et 8^e, de la loi communale) après avis de l'Administration des Ponts et Chaussées ou du Service Provincial Voyer si la propriété est située à front de la grande voirie ;
- b) celle prévue par l'art. 3 de la loi du 7 août 1931 (Protection des Monuments et des Sites) si la demande se rapporte à une propriété classée selon les dispositions de cette loi ;
- c) celle de l'autorité communale ou provinciale pour exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommodé (A.R. 11.2.1946 - Règlement général sur la protection du travail).

RESIDENCE " BELLE-VUE " -
164, Avenue Eugène Plasky
BRUXELLES IV.

Am. exp. no. 3146

NOMENCLATURE DES " PARTIES COMMUNES "

La présente énumération est énonciative, et non pas limitative.

L'architecte Immatriculé Brabant n° 1843

L. CAMMAERTS

RESIDENCE " BELLE -VUE " ^{VII}
164, Avenue Eugène Plasky *Anns. rép. n° 4166*
BRUXELLES IV.

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN QUOTITES

(b) Immeuble vu de face)

Côté gauche - appartements type à 3 chambres à coucher :

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 ^r étage | : n° A 1 : 713/10.000 ièmes |
| 2 ième étage | : n° A 2: 713/10.000 ièmes |
| 3 ième étage | : n° A 3: 713/10.000 ièmes |
| 4 ième étage | : n° A 4: 713/10.000 ièmes |
| 5 ième étage | : n° A 5: 713/10.000 ièmes |
| 6 ième étage | : n° A 6 :713/10.000 ièmes |
| 7 ième étage | : n° A 7 :713/10.000 ièmes |

828

Côté droit - appartements type à 2 chambres à coucher :

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| 1 ^r étage | : n° B 1: 617/10.000 ièmes |
| 2 ième étage | : n° B 2: 617/10.000 ièmes |
| 3 ième étage | : n° B 3: 617/10.000 ièmes |
| 4 ième étage | : n° B 4: 617/10.000 ièmes |
| 5 ième étage | : n° B 5: 617/10.000 ièmes |
| 6 ième étage | : n° B 6: 617/10.000 ièmes |
| 7 ième étage | : n° B 7: 617/10.000 ièmes |

Garages :

- | | |
|---------------|-------------------------|
| n° 1 : | 115/10.000 ièmes |
| <u>n° 2 :</u> | <u>115/10.000 ièmes</u> |
| n° 3 : | 115/10.000 ièmes |
| n° 4 : | 115/10.000 ièmes |
| n° 5 : | 115/10.000 ièmes |
| n° 6 : | 115/10.000 ièmes |

Total général : 10.000/ 10.000 ièmes.

Bruxelles, le 14 décembre 1960
L'architecte L. CAMMAERTS
Immatriculé Brabant n° 1843

413
115
828

Cammaert

enregistré à St-Jacques-ton-Néuds (M.G. et Sage.) le 16 mai 1964
vol. 11, fol. 69, a), un rôle, - roman
Ross est face.

100

Le receveur


P DENYS

III Ann. arch. n° 3946

JP



" RESIDENCE BELLE - VUE "

164, Avenue Eugène Plasky

SCHAERBEEK.

=====

Description des Travaux.

IMMEUBLE A APPARTEMENTS, Avenue Eugène PLASKY à Schaerbeek

TRAVAUX DE MISE SOUS TOIT.

Article 1. Clôture du chantier :

Le chantier sera clôturé d'une façon effective afin d'en interdire l'accès à des tiers. A la fin des travaux, cette clôture sera enlevée par l'entrepreneur.

Article 2. Installation du chantier; comprend :

L'établissement des baraquements nécessaires pour les matériaux, le matériel et le personnel; la fourniture de l'eau, du courant pour la force motrice et l'éclairage éventuel en bref, tout ce qu'il y a lieu de prévoir comme installation préliminaire et nécessaire aux travaux.

Article 3. Terrassements : comprennent :

a) les déblais : pour sous-sols et rez-de-chaussée suivant les dimensions indiquées au plan d'exécution ou suivant les indications de l'Ingénieur de Béton Armé, chargé de l'examen de la nature et de la résistance du sol. Les terres en trop seront transportées au versage.

b) les fouilles : pour les fondations.

c) les remblais : remblayage nécessaire après l'exécution des ouvrages.

Article 4. Béton de briquaillo; pour

a) fondations : épaisseur et largeur suivant indications du plan et données de l'Ingénieur en Béton Armé.

b) sous-pavement : en terre-plain - épaisseur 10 cm. pour caves et garages.

Article 5. Maçonneries :

a) pour murs mitoyens et cloisons intérieures : en briques Boerkens de Boom - également pour les boxes de garage.

b) facade arrière : en briques Boerkens de Boom

c) cloisons de séparation d'appartements : en briques Boerkens de Boom. - double-cloison en "Ytong" ou similaire.

Les faces intérieures des murs des pièces destinées à être chaullées seront proprement rejoignoyées par le maçon, les joints étant repassés et lissés à la dague. Les autres murs en élévation, destinés à être plafonnés ou cimentés, seront travaillés à joints normaux ou ouverts.

Le mortier sera composé de 350 K° de ciment pour 1 m³ de sable demi-rude.

Article 6. Revêtement de façade principale :

a) Revêtement du rez-de-chaussée : en plaques de pierre bleue, et pierre blanche reconstitués suivant plan de détail de l'architecte.

b) les étages : seront exécutés en "pierre blanche reconstituée"

Article 7. Enduit de protection et roofing :

L'enduit de protection sera exécuté au mortier de ciment de 1 1/2 cm. d'épaisseur, posé à la truelle, en deux couches et avec addition d'hydrofuge, sur les faces des murs non mitoyen en contact avec les terres.

Un roofing 1 ply sera placé au niveau du rez-de-chaussée.

Article 8. Hourdis :

Pour le recouvrement des sous-sol, rez-de-chaussée, étages et toiture, il sera prévu des hourdis en béton armé avec surcharge de 200 à 300 K° au m²; suivant les indications du plan d'exécution de l'Ingénieur.

Article 9. Canalisations et chambres de visite :

Les canalisations seront en tuyaux de grès vernissé, suivant diamètres appropriés et indications du plan d'exécution. Les joints seront soigneusement lissés au ciment. Elles seront posées sur fond de briquaillon et conformément aux prescriptions communales en la matière. Le raccordement aux égouts publics sera prévu en y imposé ou autorisé par la Commune.

Les chambres de visite seront exécutées comme indiqué au plan d'exécution. Les sterfputs seront en poterie vernissée ou en fonte suivant le règlement communal.

Article 10. Lissage du béton de briquaillon :

Le béton de briquaillon servant de pavement, sera soigneusement lissé au ciment.

Article 11. Béton armé :

Les colonnes, linteaux de fenêtres et portes, poutres, hourdis escaliers, terrasse, paliers, couvertures de cheminées, etc. seront exécutés en béton armé suivant l'étude qui en sera faite par un ingénieur spécialisé aux frais de l'entrepreneur. Le dosage sera de 350 K° de ciment pour 0,840 m³ de gravier et 0,420 de sable du Rhin.

Article 12. Couvre-murs :

Les couvre-murs pour les pignons mitoyens seront en poterie vernissée.

Article 13. Zinguerie :

Solins en zinc V.M., n° 14, de couleur bien uniforme et sans défaut, avec accessoires, tels que crochets, clous, etc. Il sera également prévu des descentes d'eau de pluie en zinc V.M. n° 12 diamètre suivant indication au plan - crochets à placer tous les 1,50 m.

Article 14. Couverture de la toiture :

Le recouvrement de la toiture de l'immeuble se fera comme suit : 1°/ Isolation au moyen d'une plaque de 5 cm. en Héralclith ou similaire

2°/ un béton de pente

3°/ un "roofing-feutre-bitume" - garantie 15 ans.

Article 15. Raccordement des égouts :

Le raccordement à exécuter par les services communaux est à charge de l'entrepreneur et compris dans la présente entreprise.

Article 16. Vide-poubelles :

Il sera prévu deux gaines d'immondices avec clapets émaillés.

Article 17. Ventilation :

La ventilation du W.C. et de la S.D.B., qui ne sont

pas à l'air libre, sera assurée par des conduits "Shunt" ou similaire.

Article 18. Seuils de fenêtre façade postérieure :
en pierre bleue - épaisseur 5 cm.

Article 19. Conduits de cheminée :
par conduit collecteur "Shunt" ou similaire.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

A - Lampes et prises de courant :

1) Sous-sols :

- a) un centre à simple direction dans chaque cave et dans le local vide-poubelle (15)
- b) un centre à simple direction dans le local pour cabine électrique (1)

2) Rez-de-chaussée :

- a) chaufferie : 1 centre à simple direction
- b) Passage couvert : 1 centre à simple direction
- c) Débarras : 1 centre à simple direction
- d) locaux compteurs : 1 centre à simple direction dans chacun d'eux
- e) local voitures d'enfants : 1 centre à simple direction
- f) conciergerie : 1 centre à simple direction et une prise de courant dans : la chambre, la loge, la toilette
- g) garages : dans chaque box de garage il sera prévu un centre à simple direction et une prise de courant. Il sera également prévu un compteur de passage dans chaque box.
- h) entrée de l'immeuble ; deux appliques à double direction

3) Etages :

A - Dans chaque appartement - côté gauche (type 3 chambres).

- a) living : deux centres à simple direction - 4 prises de courant

pas à l'air libre, sera assurée par des conduits "Shunt" ou similaire.

Article 18. Seuils de fenêtre façade postérieure :

en pierre bleue - épaisseur 5 cm.

Article 19. Conduits de cheminée :

par conduit collecteur "Shunt" ou similaire.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

A - Lampes et prises de courant :

1) Sous-sols :

- a) un centre à simple direction dans chaque cave et dans le local vide-poubelle (15)
- b) un centre à simple direction dans le local pour cabine électrique (1)

2) Rez-de-chaussée :

- a) chaufferie : 1 centre à simple direction
- b) Passage couvert : 1 centre à simple direction
- c) Débarras : 1 centre à simple direction
- d) locaux compteurs : 1 centre à simple direction dans chacun d'eux
- e) local voitures d'enfants : 1 centre à simple direction
- f) conciergerie : 1 centre à simple direction et une prise de courant dans : la chambre, la loge, la toilette
- g) garages : dans chaque box de garage il sera prévu un centre à simple direction et une prise de courant. Il sera également prévu un compteur de passage dans chaque box.
- h) entrée de l'immeuble ; deux appliques à double direction

3) Etages :

A - Dans chaque appartement - côté gauche (type 3 chambres).

- a) living : deux centres à simple direction - 4 prises de courant

Article 10. Lissage du béton de briquaillon :

Le béton de briquaillon servant de pavement, sera soigneusement lissé au ciment.

Article 11. Béton armé :

Les colonnes, linteaux de fenêtres et portes, poutres, hourdis escaliers, terrasse, paliers, couvertures de cheminées, etc. seront exécutés en béton armé suivant l'étude qui en sera faite par un ingénieur spécialisé aux frais de l'entrepreneur. Le dosage sera de 350 K° de ciment pour 0,840 m³ de gravier et 0,420 de sable du Rhin.

Article 12. Couvre-murs :

Les couvre-murs pour les pignons mitoyens seront en poterie vernissée.

Article 13. Zinguerie :

Solins en zinc V.M., n° 14, de couleur bien uniforme et sans défaut, avec accessoires, tels que crochets, clous, etc. Il sera également prévu des descentes d'eau de pluie en zinc V.M. n° 12 diamètre suivant indication au plan - crochets à placer tous les 1,50 m.

Article 14. Couverture de la toiture :

Le recouvrement de la toiture de l'immeuble se fera comme suit : 1°/ Isolation au moyen d'une plaque de 5 cm. en Héralith ou similaire

2°/ un béton de pente

3°/ un "roofing-feutre-bitume" - garantie 15 ans.

Article 15. Raccordement des égouts :

Le raccordement à exécuter par les services communaux est à charge de l'entrepreneur et compris dans la présente entreprise.

Article 16. Vide-poubelles :

Il sera prévu deux gaines d'immondices avec clapets émaillés.

Article 17. Ventilation :

La ventilation du W.C. et de la S.D.B., qui ne sont

- E - Téléphone de l'Etat** : il sera prévu un tubage vide pour le raccordement du téléphone de l'Etat avec prise dans le hall de chaque appartement. (15)
- F - Sonnettes** : A chaque porte d'entrée d'appartement il sera prévu un bouton de sonnerie avec porte-nom. (de timbre différent de la sonnette d'entrée principale) (15)
- G - Force Motrice** : Partant de la cave des compteurs, une colonne en tube d'acier aboutira en attente dans la salle des machines de l'ascenseur sous la toiture. Il sera également prévu un tubage de la cave des compteurs vers la chaufferie pour l'alimentation du brûleur au mazout.
- H - Compteurs** : Il sera prévu 14 compteurs individuels, 1 compteur commun, sur lequel seront également branchés les garages, et 1 compteur pour la force motrice.

GENERALITES - L'installation sera exécutée suivant les règlements en vigueur du Service d'Electricité et suivant les règles de l'art. L'ensemble des canalisations sera exécuté avec tubes d'acier de Nimy encastré dans les murs et plafonds sauf dans les caves et garages où l'installation sera apparente. L'installation sera exécutée par compteurs séparés pour chaque appartement, un pour le concierge et un compteur commun.

Il sera prévu un tableau général par compteur ainsi qu'un tableau divisionnaire dans chaque appartement composé d'une boîte en bakélite "Vincquier".

Les prises de courant seront établies sur circuits séparés avec maximum de 4 à 5 points lumineux par circuit. Tous les interrupteurs et prises de courant seront en bakélite et encastres sauf aux sous-sols, pour les caves et garages, où l'installation restera visible. Les interrupteurs seront à levier.

Il sera prévu un ampérage minimum de 6 Amp. par prise de courant.



TRAVAUX DE PLOMBERIE :

L'installation comprend :

- a) tuyauterie d'eau : alimentation séparée en eau froide et eau chaude.

eau froide : un compteur par appartement (14) - alimentation des appareils en tuyaux galvanisés + 1 compteur "commun".

eau chaude : un compteur "commun", avec canalisation vers boîtier, (placé et raccordé sur chaufferie) - distribution : vers tous les appareils de la salle de bain et de la cuisine (l'installateur de chauffage central montera ses colonnes d'eau chaude jusqu'à l'entrée de chaque appartement)

Prises d'eau spéciales : une à la façade principale et une à la façade postérieure.

- b) tuyauterie de gaz : en fer étiré noir - compteur pour chaque appartement et concierge (15 compteurs en tout).

Prises de gaz : une prise de gaz sera prévue dans chaque cuisine et living d'appartement aux étages - au rez-de-chaussée : une dans la cuisine de la conciergerie.

- c) tuyauterie de décharge et de ventilation :

1) colonne de chute et de ventilation W.C. en plomb ou en fonte sanitaire.

2) colonne de chute bain et évier en fonte sanitaire
Toutes ces tuyauteries seront prévues, dans la mesure du possible, dans des gaines laissées à cet effet, encastrées ou placées dans des coins de pièce.

- d) Appareils sanitaires :

A : Appartements :

1) dans chaque cuisine : un évier en acier émaillé égouttoir de 1/50/ avec crêpine, coupe-air et robinet 1/4 de tout STAAR pour eau chaude et froide.

2) dans chaque W.C. un W.C. monobloc avec couvercle en bakélite foncé.

3) dans chaque salle de bain : une baignoire en fonte émaillée de 1,68 m. à encastrer - lavabo en faïence 65/48,

Conciergerie

- 8 -

BR

sur colonne, 2 robinets courants et soupapes - 1 étagère en verre clair galerie chromée ronde - 1 porte verre chromé fil 1/2 rond avec verre - 1 porte savon chromé - 1 glace 63 x 45, avec attaches à deux coins coupés - 1 bidet faïence avec 2 robinets chromés courants et soupape.

B - Conciergerie : une douche complète 70 x 70 cm.-
un W.C. - un lavabo 56 x 43 - 1 évier en grès 80 x 50 cm.

3° TRAVAUX DE CHAUFFAGE CENTRAL :

L'installation comprend :

- a) une chaudière : de marque "IDEAL HF", pourvue des appareils de contrôle, de sécurité et d'entretien au complet (pour mazout).
- b) de radiateurs : en acier
- c) d'un brûleur au mazout : de marque L.M.B., avec tous les accessoires nécessaires, jauge et thermostat de chambre
- d) d'un réservoir à mazout : de 6.000 litres, à placer en terre
- e) d'un vase d'expansion : en tôle galvanisée.
- f) de tuyauterie : en Tubes de la Meuse.
- g) D'un calorifuge : des tuyauterie dans les caves et vase d'expansion.

TEMPERATURE.

Les températures suivantes seront garanties par l'installation :
(à - 10° à l'extérieur)

<u>Cuisine</u>	18°
<u>Chambre</u>	20°
<u>Living</u>	20°
<u>Salle de bain</u>	22°

RADIATEURS

Il sera prévu comme radiateurs :

- a) Rez-de-chaussée : Entrée : 1 radiateur
Hall : 1 radiateur
Conciergerie : 3 radiateurs
- b) Appartements : living 2 ou 3 radiateurs
chambres 1 radiateur
cuisine 1 radiateur
salle de bain 1 radiateur

COMPTEURS :

Dans chaque appartement il sera prévu des compteurs de calories pour le calcul de la consommation de chauffage.

BOILER

Fourniture et placement d'un boiler en tôle galvanisée d'une contenance de 1.500 litres, avec tous accessoires de contrôle et de sécurité, à raccorder sur la chaudière et devant servir à la distribution d'eau chaude dans tout l'immeuble.

L'installateur de chauffage devra monter ses colonnes d'eau chaude jusqu'à l'entrée de chaque appartement et y installer, à chaque colonne, un compteur d'eau. Cette colonne d'eau chaude sera nettement à séparer de la colonne d'eau froide.

4° TRAVAUX D'ENDUITS :

L'entreprise comprend :

a) Travaux intérieurs

1. appartements, conciergerie, cage d'escalier, hall et dégagements d'entrée : (rez-de-chaussée + 7 étages).

sur plafonds : en 3 couches, les 2 premières à la chaux grasse à raison d'une partie pour deux de sable rude additionné de 7 K° de bourre et de 30 % de plâtre - la 3ième et dernière couche en blanc à la chaux grasse pure additionnée de poils blancs et 20 % de plâtre.

sur murs : en 3 couches - comme sur plafonds et dressées à la règle, mais l'addition de plâtre sera de 10 % dans chaque couche.

2. Sous-sols et rez-de-chaussée : Les murs et les plafonds des caves et dégagements seront badigeonnés en 2 couches, de même que l'intérieur des boxes de garage et du local pour voitures d'enfants.
3. moulures : de 25 cm de développement 1) dans les livings et hall d'appartements 2) dans l'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée et 3) bureau rez-de-chaussée.
4. arêtes métalliques : pour coins saillants - hauteur 1,50 m

b) Travaux extérieurs :

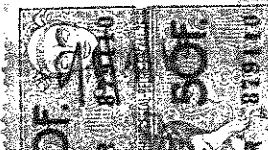
- 1) Rejointoyage de la façade principale.
- 2) Cimentage : des deux 2 pignons restant visibles.

5° TRAVAUX de CARRELAGES, PARQUETS ET REVETEMENTS :

L'entreprise comprend :

A/ PAVEMENTS :

- 1 - Sous-sols et Rez-de-chaussée : dans les caves, dégagements, chaufferie, locaux compteurs, lissage du béton de briquaillon.
- 2 - Rez-de-chaussée :
 - a) garages : dalles de béton 30 x 30 x 3
 - b) trottoir : en dalles de béton 30 x 30 (épaisseur suivant règlement communal).
 - c) entrée : en carreaux de marbre - éclats moyens 20/20 avec plinthe approprié 10/10.
 - d) conciergerie : carreaux de ciment flammés - 20/20
- 3 - Escaliers : toutes les marches et contre-marches seront exécutées en granito-polished avec nez bloc et plinthes de 10 cm. de part et d'autre des marches - les paliers et hall d'entrée de même mais avec joint de dilatation en filet de 2 x 2 noir. (du rez-de-chaussée au 7ième étage).
- 4 - Appartements : les cuisines, salles de bain et W.C. seront exécutés en carreaux granito-marbre 20/20 avec plinthes en majolique brun ou noir de 7,5 x 15 cm. terrasses : en grès-céramique rouge ou beige.



B/ PARQUETS :

seront exécutés en chêne français 1er choix - 7 mm - 70 % quartier et faux quartier - 30 % dossee sur chape de bimms et de liège aggloméré de 6 cm - dessin : "bâtons rompus" - ou "mosaïque" - dans les livings, hall, dégagement et chambres à coucher des appartements d'étage.

Les parquets seront poncés et recevront une première couche de cire.

C/ REVETEMENTS :

1 - étages : dans chaque appartement : dans la cuisine, la salle de bain et le W.C. : revêtement en carreaux de faïence 15 x 15, ton crème ou chamois, posé en 8 carreaux, le dernier à bord arrondi -

2 - rez-de-chaussée : conciergerie : 1 m²

6° TRAVAUX DE MENUISERIES :

L'entreprise comprend :

a) Menuiseries extérieures :

Châssis : pour façades principale et postérieure, en sapin rouge du Nord, 8/4, charnières en fer et lattes coupe-vent.

b) Menuiseries intérieures :

Portes intérieures pour appartements : feuilles de porte en Okoumé "MULTIGON 40 mm" ébrasements en sapin du Nord 3/4 et chambranles unis avec bord arrondi de 70 mm x 15 mm montées sur charnières à boules et pourvues d'une serrure E.J.B.

Les portes d'entrée des appartements seront pourvues d'une serrure de sûreté Zeis-Ikon, ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble.

BOITES AUX LETTRES Il sera prévu un ensemble pour 15 boîtes aux lettres en S.R.D.N. avec clefs différentes - entrées : 22 cm.

Portes de cave, conciergerie, chauffage, locaux compteurs et placards terrasse : en sapin du Nord à peindre - 35 mm de marque Bruynzeel, à peindre.

Toutefois les portes donnant accès aux caves et à la conciergerie seront à vernir du côté du vestibule d'entrée et à peindre du côté des caves.

Portes des garages : portes basculantes.

Plinthes : en S.R.D.N. à peindre, avec 1/4 rond appliqué en chêne.

7° INSTALLATION DE CUISINE :

Il sera prévu un jeu d'armoires métalliques à compartiments dans chaque cuisine d'appartement. Ce meuble aura un mètre de large. Il sera également prévu une armoire métallique sous évier, avec double porte.

8° TRAVAUX DE VITRERIE :

Toute la vitrerie sera exécutée en verre demi-double.

9° TRAVAUX DE MARBRERIE :

comprennent : les tablettes de fenêtres en marbre "lunel" épaisseur 18/20 - largeur 20 à 25 cm. maximum.

10° TRAVAUX DE FERRONNERIE :

comprennent :

- a) la rampe ou main-courante pour les escaliers
- b) la porte d'entrée de l'immeuble

11° ASCENSEUR :

Il sera prévu un ascenseur de marque connue en ordre de marche, avec tous accessoires nécessaires, pour une capacité de 3 personnes.

12° TRAVAUX DE PEINTURE :

comprennent :

Peintures extérieures : châssis, et porte d'entrée, en 3 couches, après ponçage et mastiquage.

Peintures intérieures : en 2 couches : chambranles, ébrasement éventuellement châssis, plinthes, armoires, de même que les tuyauteries apparentes du chauffage et de plomberie; les portes et châssis en sous-sols.

Vernissage : en 2 couches, après enduisage et bouche-pore, feuilles des portes d'appartements.

Plafonds : Il sera prévu une couche de blanc gelatiné sur plafonds des living, hall, dégagement et chambres.

N.B.- A la demande du client le vernissage peut être remplacé par une peinture.

murs : des living, hall, dégagement et chambres : une couche d'impression, et 2 couches de Latex.

Cuisine, S.D.B. et W.C. : les murs et plafonds seront émaillés.

Entrée, hall et cage d'escalier : même travail sur murs et plafonds que dans les appartements.

13° QUINCAILLERIE :

Pour les appartements : tels que bequilles, rosaces, entrées de clef, pompe de fenêtres (bequille) : en métal blanc inoxydable.

Pour les caves : bequilles pour portes et fenêtres : type can min de fer.

14° RACCORDEMENTS :

Les branchements généraux aux gaz, eau et électricité sont à charge de l'entrepreneur et donc compris dans la présente entreprise.

15° MITOYENNETES ET HONORIAIRES ARCHITECTE :

Le paiement des mitoyennetés pour des murs déjà existants, sera à charge de l'entrepreneur et compris dans la présente entreprise de même que les honoraires de l'architecte.

300
Les mitoyennetés à récupérer pour des murs construits actuellements et à rendre mitoyens dans la suite, le seront par l'entrepreneur et à son profit.

16° REMPLACEMENT DE MATERIAUX OU MODIFICATIONS :

L'entrepreneur pourra à tout moment, dans l'intérêt de la construction, remplacer un matériau par un autre, qui devra avoir, au moins, la même qualité.

L'entrepreneur pourra également, après avis de l'architecte ou de l'Ingénieur, modifier un ouvrage commun.

17° DIVERS :

Restent à charge des propriétaires : les frais de raccordements privés et placement compteurs eau, gaz et électricité, ainsi que les raccordements privés des téléphone et radiodistribution.

Chast' - 27/3/67

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et SNCB) le 10/01/1967
vol. 11, fol. 69, a. 7, Guinguette, -
verso cest facace.

100

Le receveur

POUR EXPÉDITION CONFORME.



Chast' - 27/3/67

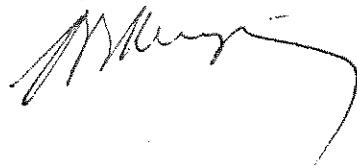
693

Transcrit au troisième bureau ~~du~~

cascr.	1000	57
ser.		
épôt		
remar.	589	70
recr.		
épôt		
Total	1689	-

Hypothèques à Bruxelles,
le ~~dix-neuf~~ ^{de} janvier
1900 à viscontie
vol. 5247 n° 29. et inscrit ~~à~~ ^{n°} 6000
vol. ^{n°} Recomptille cinq-cents trente quatre francs.

Le Comptable



23

