Regl. o. I
Ad 98

GÉRANCE

ETUDE
DE
Maître A. Van Eeckhoudt
NOTAIRE A UCCLE-BRUXELLES
561, AVENUE BRUGMANN

1958

Complexe
« Résidence Joséphine »
Boulevard Lambermont, 462
à Schaerbeek

ACTE DE BASE
Règlement de co-propriété
Règlement d'ordre intérieur

1958

L'an mil neuf cent cinquante-huit.Le dix juin.

Par devant Nous,Maître Alphonse VAN EECKHOUDT,notaire de résidence à Uccle.

ONT COMPARU:

Monsieur Dingeman-Pieter(nommé Piet) van Kempen,rentier et organisateur sportif,né à Ooltgensplaats Zuid(Hollande)le douze décembre mil huit cent nonante-huit et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Joséphine BOOGMANS,sans profession,née à Koekelberg,le treize août mil neuf cent-un,demeurant ensemble à Woluwe Saint Lambert,avenue Louis Gribaumont,n° 87,qui déclarent être mariés à Koekelberg,le six novembre mil neuf cent vingt, sans contrat de mariage.

1998 1901 1920

Lesquels nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit,le statu immobilier du complexe en construction,sous la Commune de Schaerbeek,boulevard Lambermont,n° 462,dénommé "RESIDENCE JOSEPHINE" ainsi que le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui seront annexés au présent acte de base,qui tous seront obligatoires pour les futurs propriétaires d'appartements et garages et qui dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété reconnaitront qu'ils en ont parfaite connaissance et les imposeront aux futurs possesseurs.

CHAPITRE I.

DESIGNATION DU BIEN-COMMUNE DE SCHAERBEEK.

Un terrain à bâtir situé boulevard Lambermont,entre les n°s 458 et 466,cadastré d'après titre section B,sud n° 381b ,pour une superficie de neuf ares d'après mesurage et d'une façade de quinze mètres.

CHAPITRE II.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le dit bien appartient aux époux Van Kempen-Boogmans,pour l'avoir acquis de 1)les époux Fernand Emile Auguste Meunier

veuve non remariée de Benoit Emile Augustin Meunier à Schaerbeek, Mlle Victorie Irma Lejeune, veuve non remariée de Monsieur François Berchmans, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Octave de Bem à Bruxelles et Karl François à Chevauchamps le quinze juillet mil neuf cent quarante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt quatre juillet suivant, volume 3294 numéro 19.

Ce bien appartenait aux époux Meunier-Berchmans, à Madame Benoit-Meunier Berchmans et Madame veuve François Berchmans, pour avoir été acquis originairement et indivisément par Monsieur et Madame Fernand Meunier Berchmans, Madame Adèle Berchmans, veuve de Monsieur Emile Meunier et par Monsieur François Pierre Antoine Berchmans de son vivant ingénieur d'industrie, demeurant à Schaerbeek et Madame Elisabeth Françoise Rasse, sans profession, épouse de Monsieur Arthur Désiré Eugène Vlaeberghs, chirurgien dentiste, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Emile Hamal, ayant résidé à Schaerbeek, le six novembre mil neuf cent vingt-deux transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-sept décembre de la même année, volume 79[illegible] numéro [illegible].

Attendu que François Pierre Antoine Berchmans est décédé à Schaerbeek, le trente mars mil neuf cent vingt six intestat et sans laisser d'héritiers réservataires dans la ligne ascendante ni dans la ligne descendante aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire soussigné résidant à Bruxelles, le huitre juillet mil neuf

cent vingt trois,il a fait donation à son épouse survi
de la totalité de l'usufruit de sa succession.
De telle sorte que la succession de Monsieur François M
mans est recueillie par sa veuve Madame Léa Lejeune pour
l'usufruit et pour moitié en nue propriété par chacune d
ses deux soeurs Madame Fernand Mennier et Madame Veuve M
le Meunier prénommées.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

Dans l'acte du notaire Octave de Heyn à Bruxelles en date
du quinze juillet mil neuf cent quarante-deux,il est stip
ce qui suit:
"A cet effet il est ici fait remarquer que sauf ce qui en
dit ci-après,il n'existe aucune servitude à charge du bien
vendu,et que personnellement ils n'en ont conféré aucune
Le titre de propriété des vendeurs relate la clause sui-
vante" Qu'au susdit acte du notaire de Ro du vingt six jui
mil neuf cent dix-huit,il est stipulé ce qui suit et repro
duit d'après l'acte précité passé devant le notaire Van
Halteren le vingt deux mai mil neuf cent douze;
"Monsieur Vroone s'engage à ne jamais construire sur le
terrain présentement acquis un immeuble commercial ou in-
dustriel."

CHAPITRE III.

Section I-Plans.

Monsieur Van Kempen a fait établir les plans de la cons-

Deuxième rôle

truction par les soins de l'architecte H.Verrezen à Machelen-Diegem.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

Les plans des sous-sols,rez de chaussée,et d'un étage type ci-joints,après avoir été signés "ne varietur" par les parties et le notaire et revêtus de la mention d'annexe,ont été annexés au présent acte.

SECTION II-PARTIES COMMUNES-DROITS REELS PAR ETAGE.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées,grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quôtités attribuées à chacun de ces biens privatifs.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

CHAPITRE IV-

Description des plans

Section I-

Le plan n° 1 renseigne la description des sous-sols.

Le plan n° 2 renseigne la description du rez de chaussée.

Le plan n° 3 renseigne la description d'un étage type.

Le plan du sous-ol comporte les caves n° 1 à 12 en propriété privative.

En indivision et communauté forcée,la cave à compteurs,

les cages d'escalier et ascenseur, la chaufferie, la cabine électrique avec ses installations, la conciergerie, comportant une chambre, une cuisine, living, un dégagement avec accès à un W.C et une douche.

En outre, sont parties communes, le terrain, les murs portant la toiture avec descentes, les dégagements, paliers cage d'escalier avec escalier, ascenseur complet, le chauffage central et les chaudières accessoires et tuyauteries, les jardinets avec accès garages, bref toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Le plan 2 du rez de chaussée comporte deux appartements, dénommés:

a) l'appartement R.1 en façade,

b) l'appartement R.2 vers l'arrière.

Le plan n° 3 :

a) l'appartement A.3 au 1er étage en façade et le A 4 vers l'arrière.

b) les appartements B.5 au 2e étage en façade et B 6 vers l'arrière

c) les appartements C 7 au 3e étage en façade et C 8 vers l'arrière.

d) les appartements D 9 au 4e étage en façade et D 10 vers l'arrière

e) les appartements E 11 au 5e étage en façade et E 12 vers l'arrière.

Troisième rôle

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.
Cette valeur est acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements et ou autrement.
Ces appartements se comportent comme suit:

Au rez de chaussée:

L'appartement R 1 à front du Boulevard.

A-en propriété privative et exclusive:

Hall. W.C, salle de bain, une cuisine avec évier, une chambre et un living.

En sous-sol, la cave numéro 1.

Surface bâtie: cent et cinq mètres carrés.

B-en copropriété et indivision forcée:

76 Les septante six/millièmes des parties communes, y compris le terrain.

L'appartement R 2 vers l'arrière.

Ae en propriété privative et exclusive:

Hall, W.C, salle de bain, deux chambres, cuisine avec évier et terrasse, living. -Sous-sol, cave n° 2.

Surface bâtie nonante et un mètres carrés.

B- en copropriété et indivision forcée:

67 Les soixante sept /millièmes des parties communes dont le terrain.

Au premier étage: L'appartement A 3 à front du boulevard.

A-en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol la cave numéro 3.

Au premier étage vers boulevard, hall, W.C , salle de bains une chambre avec terrasse en façade, living, cuisine avec prise d'eau sur évier, une chambre.

Surface bâtie: cent et onze mètres carrés.

B-en copropriété et indivision forcée: les quatre vingt-

84 quatre /millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement A 4, au premier étage vers l'arrière.

A-en propriété privative et exclusive.

Au sous-sol, la cave numéro 4

Au premier étage: Hall, W.C, Salle de bains, cuisine avec évier et accès terrasse, deux chambres et living.

B- en copropriété et indivision forcée:

69 les soixante neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

Surface bâtie: nonante et un mètres carrés.

Au deuxième étage.

L'appartement B 5 au deuxième étage à front du boulevard.

A-en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol la cave numéro 5.

Au deuxième étage: Hall, W.C, salle de bains, une chambre avec terrasse en façade, living, cuisine avec prise d'eau sur évier, une chambre.

8

Surface bâtie:cent et onze mètres carrés.

B- en copropriété et invidision forcée:

Les quatre vingt quatre/millièmes des parties commu-

84 nes dont le terrain.

<u>L'appartement B.6 vers l'arrière au deuxième étage.</u>

A- en propriété privative et exclusive.

Au sous-sol,la cave numéro 6.

Au deuxième étage:hall,W.C,salle de bains,deux cham-

bres,cuisine avec évier et accès terrasse,living.

Surface bâtie:nonante et un mètres carrés.

B- en copropriété et indivision forcée:

69 les soixante neuf millièmes des parties communes

dont le terrain.

<u>Au troisième étage.</u>

<u>L'appartement C 7 au troisième étage à front du bou-</u>

<u>levard.</u>

A- en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol,la cave numéro 7

Au troisième étage:hall,W.C,salle de bains,une cham-

bre avec terrasse en façade,living,cuisine avec pri-

se d'eau sur évier,et une chambre.

Surface bâtie:cent et onze mètres carrés .

B- en copropriété et indivision forcée:

84 les quatre vingt quatre/millièmes des parties commu-

nes dont le terrain.

L'appartement C.8 au troisième étage vers l'arrière.

A- En propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:la cave numéro 8.

Au troisième étage:hall,W.C ,salle de bains,deux chambres cuisine avec évier et accès terrasse,living.

Surface bâtie:nonante et un mètres carrés.

B- en copropriété et indivision forcée:

les soixante-sept millièmes des parties communes dont le terrain.

Au quatrième étage.

L'appartement D 9,au quatrième étage à front du boulevard

A- en propriété privative et exclusive.

Au sous-sol la cave numéro 9.

Au quatrième étage:hall,W.C,salle de bains,une chambre avec terrasse en façade,living,cuisine avec prise d'eau sur évier,une chambre.

Surface bâtie:cent et onze mètres carrés.

B- en copropriété et indivision forcée:

les quatre vingt quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement D 10 au quatrième étage vers l'arrière.

A-En propriété privative et exclusive

Au sous-sol,la cave numéro 10

Cinquième rôle

Au quatrième étage:hall,W.C,salle de bain,deux chambres cuisine avec prise d'eau sur évier et accès terrasse, living.

Surface bâtie:nonante et un mètres carrés.

B- En copropriété et indivision forcée:les soixante-neuf millièmes des parties communes,dont le terrain.

L'appartement E 11-au cinquième étage en façade;

A-en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:la cave numéro 11.

Au cinquième étage;hall,W.C,salle de bain,une chambre avec terrasse en façade,living,cuisine avec prise d'eau sur évier,une chambre.

Surface bâtie:cent et onze mètres carrés.

B-en copropriété et indivision forcée:quatre vingt un millièmes des parties communes,dont le terrain.

L'appartement E 12 au cinquième étage vers l'arrière:

A- En propriété privative et exclusive:

Au sous-sol;la cave numéro 12

Au cinquième étage;hall,W.C,salle de bain,deux chambres cuisine avec évier et accès terrasse,living.

Surface bâtie:nonante et un mètres carrés.

B- en copropriété et indivision forcée:

les soixante-sept millièmes des parties communes,dont le terrain.

GARAGES.

Il y a en outre onze garages savoir:

Garage numéro 1 avec en indivision forcée neuf/Millièmes

Garage numéro 2 avec en indivision forcée neuf/millièmes

Garage numéro 3 avec en indivision forcée:neuf/millièmes

Garage numéro 4 avec en indivision forcée:neuf/millièmes.

Garage numéro 5, avec en indivision forcée: neuf/millièmes
Garage numéro 6 avec en indivision forcée: neuf/millièmes
Garage numéro 7 avec en indivision forcée: neuf/millièmes
Garage numéro 9 avec en indivision forcée: sept/millièmes
Garage numéro10 avec en indivision forcée: sept/millièmes
Garage numéro 11 avec en indivision forcée: sept/millièmes
Garage numéro 8 , avec en indivision forcée: quinze/millièmes
Soit ensemble
nonante-neuf/millièmes
des parties communes dont le terrain.

Ces garages comportent en partie privative le garage proprement dit avec sa porte. Au total mille /millièmes.

PARACHEVEMENT.

Le gros oeuvre est terminé, ainsi que la pose des chassis de fenêtres avec le vitrage, les canalisations, le chauffage avec ses radiateurs.

La description des matériaux et fournitures à faire pour parachever les appartements, caves, garages, parties communes, suivie d'une description générale des travaux est ci-annexée.

Suivant le désir d'un amateur désireux d'être propriétaire des biens privatifs dans l'immeuble, le vendeur, Monsieur Van Kempen, préqualifié, conclut avec lui:

Soit une vente ayant pour objet l'appartement, cave, etc... entièrement terminés, clefs sur porte. Dans ce cas, il s'agira d'une vente établie sur la valeur de l'appartement tous les travaux terminés, y compris les parties communes.

En conséquence, et conformément à l'article septante-six du Code des Droits d'Enregistrement, le droit de mutation sera dû sur le prix global convenu.

Soit une vente portant uniquement sur l'élément privatif existant, ne comportant que le gros oeuvre, l'acquéreur faisant exécuter le parachèvement privatif par les soins et sous la responsabilité de Monsieur Van Kempen.
La vente sera assujettie au droit de mutation, mais le parachèvement privatif sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise comme d'usage en matière de construction d'immeubles.

DUREE DES TRAVAUX:

Les travaux seront terminés pour le **premier juillet mil neuf cent cinquante-huit.** 1958

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels la grève, lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les gelées et autres évènements indépendants du constructeur, maître de l'ouvrage, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces évènements ou circonstances.
Pour établir le nombre de jours perdus et la cause du retard, il sera tenu au bureau du chantier un livre indiquant les jours perdus et les causes du retard. Ce livre pourra être consulté à tout moment par les propriétaires qui pourront y consigner leurs observations. Ce livre sera foi à l'égard des acquéreurs et il sera visé chaque mois par l'architecte surveillant les travaux.

SUPPLEMENTS ET MODIFICATIONS AU PLAN INITIAL.

Les modifications et suppléments éventuels désirés par les propriétaires d'appartements, après autorisation préalable de l'architecte, seront exécutés en Régie par les entrepreneurs qualifiés, à un prix à convenir avec l'acquéreur.

PAIEMENT DU PRIX.

Sauf convention contraire,le paiement du prix de vente sera effectué comme suit:

dix pour cent à la signature du compromis

quarante pour cent à la passation de l'acte de vente.

quinze pour cent après canalisations,radiateurs sur place, chassis avec vitrage,plafonnage et chape.

quinze pour cent-pavement,marbrerie,faïence,appareils sanitaires,portes intérieures.

dix pour cent,parquet,plinthe quincaillerie,peinture et parties communes.

Le solde à l'achèvement complet,c'est à dire à la réception définitive qui se fera trois mois après la prise de possession de l'appartement.

INDEMNITE DUE POUR RETARD NON JUSTIFIE.

En cas de retard non justifié,les dommages-intérêts seront l'équivalent de l'intérêt au taux de six pour cent l'an des sommes qui auraient été versées par l'acquéreur.

Ils seront dus après mise en demeure par exploit d'huissier.

INTERETS POUR RETARD DANS LES PAIEMENTS.

Les paiements devront être effectués par les acquéreurs sur la demande qui leur en sera faite par l'architecte.

Si l'acquéreur désirait contracter un emprunt sous forme de prêt hypothécaire ou d'ouverture de crédit,en affectant en hypothèque l'appartement acquis par lui,il pourra le faire à condition:

1°)que les fonds empruntés servent uniquement au paiement du prix de vente dû aux vendeurs.

2°)que la somme empruntée soit suffisante pour former avec les versements déjà effectués par l'acquéreur,le montant intégral du prix.

3°)qu'il soit donné délégation par l'emprunteur au constructeur préqualifié ,pour toucher directement sur ce propre quittance le montant des sommes empruntées.

Dans ce cas,le constructeur,consentira à céder son rang d'inscription et à renoncer à son action résolutoire,vis-à-vis du prêteur.

S'il arrivait qu'un acquéraur remette en paiement de son dû des effets acceptés négociables,cette remise d'effets ne constitue pas un paiement libératoire avant le paiement effectif de l'effet,lequel sera considéré uniquement depuis sa remise jusqu'au paiement comme garantie et un moyen de crédit aux frais de l'acquéreur.

FRAIS DE L'ACTE.

Ils comportent:

a)Frais de vente:

1-Droit d'enregistrement au profit de l'Etat.

2-Timbre de la minute,de la grosse et de l'expédition,les droits de rôles,frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres conservations fixés pour provision à quinze cents francs.

3-Les honoraires du notaire suivant le tarif légal.

4-La quôte part de l'acquéreur dans les frais de l'acte de base.

Les frais et honoraires de l'acte de quittance,mainlevée et radiation de l'inscription d'office,à calculer sur le montant du prix garanti par l'inscription,soit d'environ huit francs par mille francs.

DESCRIPTION DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT.

Les hourdis des étages d'une épaisseur suffisante seront recouverts d'une chape en beton de liège granulé, de deux centimètres et demi à trois centimètres, constituant chape sous parquet.

Cette dalle sera elle-même isolée du hourdis portant par un matelas de matière isolante.

La surcharge fixée, parquet compris, aura dix centimètres d'épaisseur. L'épaisseur totale atteindra environ trente cinq centimètres, constituant également un élément favorable à une excellente isolation acoustique.

ENDUITS.

Le plâtre sera blanc, doux au toucher, absorbera rapidement l'eau et formera une masse d'un grain fin, se solidifiant rapidement. Il sera employé pour les travaux d'achèvement du plafonnage. Le plâtre gris ne sera employé que dans les scellements.

La chaux aérienne sera grasse, par extinction, elle atteindra deux à trois fois son volume; elle formera en y ajoutant de l'eau, une pâte liante et sera grasse au toucher; elle se dissoudra complètement dans une eau fréquemment renouvellée. Elle sera fournie en roche, ou éteinte, en poudre.

Le sable sera quartzeux, d'un grain sec, graveleux, crissant à la main et exempt de toute partie terreuse ou de corps étranger. Il sera pur et lavé.

LES ENDUITS SUR MURS.

Seront dressés d'aplomb à la règle; il ne pourra y avoir plus de deux centimètres de charge.

Huitième rôle

Enduit en trois couches,à la chaux,les deux premières au mortier gris,chaux grasse coulée et sable rude par moitié,plus cinq kilos de bourre par mètre cube la troisième couche au mortier blanc,chaux grasse coulée additionnée de cinq kilos de bourre blanche par mètre cube et de vingt pour cent de plâtre.

Les deux premières couches seront dressées à la plâtresse;la dernière sera dressée à la règle et lissée à la truelle dans tous les sens,et sera particulièrement bien soignée quant au fini.

ENDUITS SUR PLAFONDS.

Semblables aux enduits sur murs mais réalisés si l'architecte le juge,sur entoilage avec armature métallique légère,au treillis,céramique.

MOULURES.

Les moulures entre murs et plafonds seront exécutées au plâtre et tirées au calibre,soigneusement achevées à la règlette dans les angles.

Développement de quarante centimètres dans le living.Dans les autres locaux la jonction des plafonds et des murs sera enduite à angle droit.

Profils:détail et grandeur fixés par l'architecte.

ENDUITS AU CIMENT SUR MURS INTERIEURS :

Les parties de murs derrière les armoires encastrées,les faces intérieures des aérasles mur des machineries d'ascenseur.

L'enduit au ciment sera appliqué en deux couches la première dressée,la seconde dressée à la plâtresse,sur un épaisseur de quinze millimètres.Il sera composé d'un sac de ciment P.A.N. pour [illegible] de sable rude et neuf

sacs de sable du Rhin.

ACCESSOIRES.

Les angles saillants,y compris les angles des tableaux d fenêtres,seront munis d'ar êtes en métal galvanisé,genre "Protector" sur une hauteur de 1m50.

Chaque plafond sera muni en son centre d'un blochet de bois en queue d'aronde ou d'un crochet de fer,permettant la pose de la lustrerie.

BLANCHISSAGE.

Après rejointoyage des murs,badigeonnage à la chaux liquide en deux couches à appliquer sur murs et plafonds des locaux à compteurs,de toutes les caves et desdégagements des sous-sols,dans les caves.

FERMETURE DES GAINES.

Elles seront fermées au moyen d'un treillis céramique.

Les tuyauteries restant libres et non cimentées,des blochets y seront insérés afin de permettre le clouage des plinthes.

Certaines gaines seront fermées au moyen d'un cahe,en bois ou fibro-plâtre,à fleurs avec le plafonnage.

PAVEMENTS ET REVETEMENTS.

Tous les pavements et revêtements non gélifs,non poreux.

CARREAUX "DUCO" Flamiceram.

Les pavements seront en carreaux de quinze sur quinze centimètres,d'une surface lisse,très résistante à l'usure, inaltérable aux actions chimiques et climatiques.

Ils seront placés dans les W.C,salle de bain,cuisine et vestiaires.

Palier des étages et revêtement escalier en granito coulé.

Fourniture rôle

Les pavements des terrasses offriront les mêmes garanties de qualité et de durée ou seront en céramique dix centimètres sur dix centimètres.

CARREAUX DE FAIENCE.

Les revêtements muraux des salles de bains, cuisines et W.C, sur une hauteur d'un mètre trente cinq centimètres, (sauf aux endroits garnis de meubles ou appareils, seront exécutés en carreaux, satinés en ensatite céramo émaillée genre monocuisson Gredmall ou similaire, formant onze centimètres sur onze centimètres, ... Ils seront lisses, sans craquelures, inaltérables.

Ils comporteront les pièces spéciales porte-rouleaux et porte-savons.

Tous les bords arrondis et angles extérieurs sont à prévoir y compris les retours de fenêtres.

Pavement de l'allée de l'entrée centrale sera en silex roulé.

Les pavements des garages éventuels en béton de briquaillons lissé au ciment.

Le mortier ordinaire pour la pose des carrelages sera composé de cent cinquante litres de sable rude et cinquante kilos de ciment P.A.N.

Pour les faïences il peut être fait usage de sable fin mélangé de sable rude plus quarante kilos de ciment P.A.N.

Les carrelages seront posés à plein bain de mortier, avec joint de deux millimètres, sur une aire de sable additionnée d'une légère proportion de ciment afin de former béton .

Les niveaux seront respectés.

Les pavements posés à l'extérieur auront une pente uniform vers les crépines ou écoulements.

L'escalier du sous-sol au jardin, côté concierge est revêtu du Doromit et la cour aura un dallage en béton de trente centimètres, sur trente centimètres sur quatre centimètres;

MENUISERIE EXTERIEURE.

QUALITE DES BOIS.

Tous les bois de la menuiserie seront secs et exempts de défauts nuisant à leur solidité ou à leur beauté, notamment fissures, noeuds vicieux, glissants ou pourris, vermoulus, etc Pour les menuiseries à vernir ou à cirer, les bois seront de teinte uniforme et sans tache de calage ou autres.

Tous les ouvrages seront parfaitement rabotés, poncés, bien montés d'aplomb et d'équerre.

Les dimensions seront soigneusement relevées sur place avan l'exécution.

L'encadrement des ferrures et de la serrurerie se fera avec précision, joints serrés et comprimés, les vis seront graissées.

CHASSIS DE FENETRES.

Les chassis normaux de même que les portes-fenêtres, seront en sapin rouge du Nord avec rejet d'eau en chêne. huit/ quarts à peindre.

Les rejets d'eau seront pourvus de tubes en cuivre pour l'écoulement des eaux de condensation.

L'entreprise de menuiserie comportera également la fourniture et le placement des dogs de fixation.

Volets mécaniques en bois

Les chassis de fenêtres, porte-fenêtre du rez de chaussée sont équipés de volets demi-lourds, fonctionnant avec sangles, sur enrouleur automatique.

Dixième ...

GARAGES.

Les murs seront en maçonnerie de briques et les cloisons en "Bims" toiture terrasse ciment volcanique, trois chutes d'eau pluviale raccourrées à l'égoût, pavement en béton lissé, murs et bourdis, plafonds, badigeonnés à la chaux, fermeture par volet mécanique en bois, type lourd, un point lumineux, cour devant garages en béton de briquaillons lissé avec joints de dilatation.

MENUISERIE INTERIEURE.

Les plinthes seront en sapin rouge du nord uni à peindre trois/quarts d'épaisseur, six centimètres de hauteur. Elles seront bien clouées sur blocs, chasse clouées et mastiquées bien jointives à l'enduit.

Les parties cintrées seront réalisées par fins traits de scie en nombre suffisant pour les courbes à grand rayon.

PORTES INTERIEURES.

Elles seront planes, en bois à peindre, du type alvéolé, quarante millimètres d'épaisseur, avec couvre champs, de marque Bruynzeel.

Les portes en okoumé seront rigoureusement exemptes de tout gauchissement sous l'effet des variations hygroscopiques de l'atmosphère ambiante.

Elles seront suspendues sur trois paumelles en cuivre et munies d'une clenche, d'une serrure et d'un cache serrure et métal blanc inaltérable.

Les portes palières (entrée des appartements) seront en okoumé à cirer ou à vernir. Elles seront munies d'une serrure de sûreté genre Yale, ainsi que d'un "Oeil d'optique" sur demande de l'acquéreur.

Les doubles portes donnant sur hall dans le living seront

vitrées sur toute la hauteur.

PORTES DE CAVES.

Elles seront en sapin rouge du nord à peindre.

Un vide de cinq à dix centimètres, sera prévu au bas et au dessous de chaque porte pour permettre la ventilation.

~~FERMETURE DE CAISSES A VOLETS.~~

~~Elles seront en sapin à peindre. Cadre quatre/quarts avec poteaux triples et traverses bois /quarts dans le bas, dormant en bois, chambranles et ébrasements en bois/quarts. Calfeutrage de la scieuse et de la crémaillère à sangle et scherres par un/quart de rond.~~

MEUBLES DE CUISINE"CRAHAY"

Un évier type IVI, comprenant une taque avec une cuvette et un égouttoir. Une armoire à double porte, une planche intérieure sur la moitié de la largeur, un tiroir, le tout muni intérieurement de linc .

Un meuble de travail type IIs, comprenant un grand tiroir une armoire double, porte avec tablette intérieure.

Deux armoires type II H en vingt sept centimètres de profondeur et quatre vingts centimètres de largeur et comprenant chacune, une armoire à double porte avec tablette intérieure.

Une armoire penderie type I K en 40cm(quarante centimètres de profondeur .

Les meubles seront fixés par les soins du fabricant.

PARQUETS.

Le parquet sera fourni et placé par une firme spécialisée offrant toute garantie décennale.

Onzième rôle

[illegible] carreaux d'ignimbrite en chêne de premier [illegible] posés sur une chape à base de [illegible] compact sous chaque en béton de laitier.
[illegible] 1 ou 2 e qualité Salers.
[illegible] coucher dessin 2 1 posé droit,qualité extra [illegible].

[illegible] chapes et le beton il sera posé une natte [illegible] cylosal pour isolation.
[illegible] Verre Libbey Owens,de quatre millimètres pré- [illegible] pour tous les chassis et portes fenêtres.
[illegible] la porté d'entrée de l'immeuble,voir plan spécial.
[illegible] verre armé pour lanterneau.
[illegible] mastic sera de première qualité à base de craie et [illegible] de lin,exempt de matières corrosives.
[illegible] vitrier évitera soigneusement de tacher les parquets [illegible],marbres,pierres bleues etc...

QUINCAILLERIE ET QUINCAILLERIE.

Quincaillerie en métal blanc inaltérable,posée avec soin,encadrement précis,vis graissées.
Elle comprendra les serrures des portes d'entrée et des portes intérieures,toute la quincaillerie nécessaire à l'ouverture des fenêtres et des portes,les boîtes aux lettres individuelles,le cadre pour paillasson dans le hall d'entrée de la construction
Les portes palières d'appartement seront munies d'une serrure de sûreté ,type Yale.
Un ensemble de boîtes aux lettres est prévu suivant plan de détail à fournir par l'architecte.

CHAUFFAGE CENTRAL.

L'installation de chauffage comprend deux chaudières

"Ideal Standart", d'une puissance de cent septante et un mille calories l'une et nonante et mille calories heure l'autre.
Un boiler d'une capacité de deux mille litres avec réchauffeur.
Un réservoir à mazout d'une entière capacité de dix mille litres, type à enterrer.
Un brûleur de marque "Ivanair" et un second de marque "Pomatic" avec tous les appareillages de sécurité électrique.
Un vase d'expansion de trois cents litres et tous les accessoires de chaudière y compris les conduites de fumée.
Deux circulateurs de marque "Leo perfecte" type 43 et 44 avec les interrupteurs et les vannes d'isolement. Les trois mille cent vingt deux mètres cubes, vingt deux décimètres cubes de surface de chauffe sont répartis de la manière suivante:

Au rez de chaussée avant.

Un radiateur de seize cent quarante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, trois plaques.
-Un radiateur de dix neuf cent septante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, trois plaques.
-Un radiateur de dix-neuf cent septante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, trois plaques.
-un radiateur de deux mille cent nonante cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, deux plaques.
-un radiateur de sept cent cinquante millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.
-un radiateur de cinq cent quarante cinq millimètres de longueur et mille millimètres de hauteur, trois plaques.

Arrière

Un radiateur de quinze cent trente cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de dix-huit cent soixante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de dix neuf cent septante cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, une plaque.

-un radiateur de neuf cent quatre vingt cinq millimètres de longueur sur cinq cents millimètres de hauteur, quatre plaques.

-un radiateur de cinq cent quarante cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de six sept cent quarante cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, deux plaques.

Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étage:

Avant:

Un radiateur dix sept cent cinquante-cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, trois plaques.

-Un radiateur de seize cent quarante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de quatre cent trente cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de huit cent septante cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de dix-sept cent cinquante-cinq millimètres de longueur sur cinq cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de quatre cent trente cinq millimètres de longueur sur mille millièmtres de hauteur, deux plaques.

-un radiateur de six cents millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

Arrière :

Un radiateur de dix-sept cent soixante cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, une plaque.

Un radiateur de dix-huit cent soixante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, une plaque.

-Un radiateur de quinze cent trente cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-Un radiateur de cinq cent quarante cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

-Un radiateur de seize cent quarante cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-Un radiateur de huit cent quarante cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, deux plaques.

-Un radiateur de neuf cent cinquante millimètres de longueur sur cinq cents millimètres de hauteur, quatre plaques.

Cinquième étage avant.

Un radiateur de deux mille vingt millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur, deux plaques.

-Un radiateur de six cent cinquante-cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur, quatre plaques.

-deux radiateurs de dix neuf cent septante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur, quatre plaques.

Troisième rôle

-un radiateur de huit cent trente cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur,trois plaques.
-un radiateur de seize cent quarante cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur,trois plaques.
-deux radiateurs de quatre cent trente-cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur,quatre plaques.

Arrière.

Un radiateur de deux mille quatre vingt cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur,une plaque
-Un radiateur de deux mille quatre vingt cinq millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur,deux,plaques.
-un radiateur de quinze cent trente cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur,trois plaques.
-un radiateur de six cent cinquante cinq millimètres de longueur sur mille millimètres de hauteur,trois plaques
-un radiateur de deux mille quatre vingt cinq millimètres de longueur sur quatre cents millimètres de hauteur,quatre plaques.
-un radiateur de douze cents millimètres de longueur sur cinq cents millimètres de hauteur,quatre plaques.

DONTIRAGEMIR.

Un radiateur de quinze cents millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur,quatre plaques
Un radiateur de seize cent trente millimètres de longueur sur six cents millimètres de hauteur,trois plaques
[illegible] par les garages où le nombre [illegible] de tubes lisses ramenant une température [illegible] par [illegible]

dix degrés.

Les compteurs de passage pour eau chaude, au nombre de douze, soit un par appartement.

Comme bases de calculs, les températures intérieures prévues par moins dix degrés: garage, cinq degrés; chambres dix-huit degrés, salles de bains-vingt quatre degrés, living: vingt deux degrés.

Les canalisations de qualité spéciale pour chauffage de la marque "Meuse" ou "Nimy".

Toutes les tuyauteries seront montées en ligne, les colonnes montantes parallèles entre-elles et aux murs

Toutes les dispositions utiles seront prévues pour permettre la libre dilatation des tuyauteries.

Au passage dans les murs, hourdis, plafonds, une libre dilatation des canalisations sera assurée.

Les tuyauteries passant dans les locaux non chauffés en sous sols, seront recouvertes d'un calorifuge.

PLOMBERIE.

Raccordement de la conduite d'eau de la ville, jusqu'aux compteurs à eau, tuyaux en plomb de quarante sur cinquante-sept millimètres avec robinet d'arrêt de vingt-trois, avec interposition d'un décalcarisateur de quinze kilos.

Au raccordement de la conduite d'eau est prévu un bypas avec deux robinets de deux pouces.

Après le décalcarisateur, les compteurs seront raccordés en tuyaux galvanisés de deux pouces.

Avant chaque compteurs(13) il est prévu un robinet d'arrêt.

Les compteurs seront raccordés avec un tuyau de plomb de vingt sur trente millimètres.

Derrière les compteurs, il y aura un robinet purgeur sur le tuyau de vingt sur trente.
Ensuite, la conduite d'eau, à partir du robinet purgeur jusqu'au niveau de chaque appartement, dans la salle de bains, sera en galvanisé trois/quarts avec robinet d'arrêt dans la salle de bains.
Les conduites d'eau vers chacun des appareils dans l'appartement (lavabo, bains, bidet, W.C et évier) en galvanisé demi pouce) Raccordement du parement à chaque appareil partiellement en galvanisé et en cuivre douze sur quatorze.
Il est prévu également un lave-mains dans le W.C ainsi que les descentes des terrasses en cuivre trente sur trente-quatre avec raccordement aux terrasses, en plomb.
Le treizième compteur servira pour la conciergerie et les appareils y prévus ainsi que le chauffage.

CONDUITES DU GAZ.

Départ à partir des treize compteurs pour les douze appartements et la conciergerie en trois/quarts de pouce, jusqu'au spider dans la cuisine, avec raccordements vers la salle de bains jusqu'à vingt centimètres au dessus du sol avec bouchon d'attente.
Dans la cuisine, il est prévu à quatre vingts centimètres du sol, un robinet d'arrêt chromé.

CONDUITE D'EAU.

L'installateur du chauffage central mènera les conduites d'eau chaude jusque dans la salle de bains, y compris le compteur d'eau chaude.
A partir de chaque compteur à eau chaude, les conduites seront en plomb de vingt/sur trente sur cinquante centimètres et les raccordements suivants seront en galvanisé

demi pouce,avec interposition d'un raccordement dit de plomberie,et ce,vers chaque appareil,lavabo,bain,bidet et évier.
Du parement au robinet partiellement en galvanisé un/vingt trois en cuivre douze sur quatorze.

PLOMBERIE.

Chute des W.C en plomb quatre vingts/sur quatre vingt six de même que raccordements des W.C.
Chaque chute partira d'un coude en terre-cotte dans la cave et ira jusqu'à quarante cinq centimètres au dessus du toit.
Tous ces tuyaux seront pourvus des crampons nécessaires à fixer solidement dans la maçonnerie.
Les deux ventilations principales des W.C partiront du raccordement du W.C du rez-de -chaussée jusqu'à un mètre cinquante centimètres au dessus du pavement du cinquième étage et seront raccordés à cet endroit aux tuyaux de chute dans W.C en quatre vingts /sur quatre vingt six.
Les ventilations des deux W.C des premier au quatrièmes étages seront en plomb de cinquante sur cinquante six,raccordés au raccordement de la chute et ensuite,raccordés à la ventilation principale,quinze centimètres au dessus du vase du W.C
Toutes ces ventilations primaires et secondaires seront fixées avec les crampons et bandes nécessaires dans la maçonnerie.Il est entendu que tous les pieds des descentes dans la cave,seront en fonte sanitaire sur une hauteur d'un mètre.

DESCENTES DES BAINS.

Seront en cuivre quarante-quarante-deux;Raccordement à chaque appareil en plomb trente cinq sur quarante et un.

Quinzième rôle

Les deux descentes partiront du "sterfput" dans la cave au dessus du bout de un mètre en fonte sanitaire de trois pouces et demi, jusqu'à quarante cinq centimètres au dessus du toit et ce, en cuivre.
Chaque appareil dans la salle de bains, sera muni d'un tuyau de descente en plomb, trente quatre sur quarante ou cuivre quarante sur quarante-deux, raccordés aux descentes par des siphons antisiphoniques.

EVIERS DANS CUISINE.

Les descentes des éviers telles que celles des salles de bains, seront en cuivre quarante/quarante-deux, pour la descente et en cuivre trente cinq/quarante et un pour le raccordement.
Tous les tuyaux en plomb et en cuivre dans les salles de bains seront encastrés, de même dans les cuisines. Ils seront à nu dans les caves et dans les aéras.
Les ventilations prévues pour les sterfput, seront en étoffé et sont à placer par l'entrepreneur de gros-oeuvre.
La descente des appareils de la conciergerie, évier, lavabo sera en plomb trente cinq/quarante et un, et pourvus de siphons antisiphoniques.
Les appareils sanitaires sont les suivants:
Baignoire en fonte émaillée modèle "Atlantic" avec vidange combinée à manette.
Mélangeur Grohe avec douche à main.
Lavabo "Vitrobo" Amiral" sur colonne, y compris tablette à vidange combinée.
Etagère en porcelaine pour dito
Porte essuis, double, mobile, chromé.
Miroir

Bidet Vitribo "Amiral" à vidange combiné.

W.C monobloc Vitribo(Amiral) avec siège double,noir

Lave main Vitribo à un robinet froid.

INSTALLATION ELECTRIQUE.

APPARTEMENTS.

HALL:Un centre à deux directions.

CUISINE:un centre simple allumage,deux prises de courant

Une prise de courant pour frigo sur circuit spécial.

Un tube vide en tube quatre/quarts pour cuisinière électrique placé depuis l'emplacement de la cuisinière à gaz et jusque dans la cage de l'ascenseur.

SALLE DE BAINS - Un centre bipolaire,une applique lavabo en bipolaire,une prise bipolaire plus terre coupée par un interrupteur.

CHAMBRE I- Un centre à deux directions,tirage au lit.

deux prises de courant

CHAMBRE II- idem

LIVING :deux centres à deux allumages,trois prises de courant,une prise spéciale de marque "Siemens".

Installation complète avec un amplificateur d'une capacité de trente cinq postes.

W.C :une applique en simple allumage

CAVES idem.

EN CAVE.

Un coffret divisionnaire pour la répartition des circuits trois circuits d'éclairage,quatre circuits prises dont un circuit spécial pour frigos.

Ce coffret sera muni de disjoncteurs de marque"Stota",ceci permettra la remise en service d'un circuit défectueux par

Seizième rôle

simple pression sur un bouton.

L'alimentation de ce coffret se fera par une colonne en tube de un pouce, et de quatre fils C.R B de 4°.

Il est prévu en cave, un coffret tétrapolaire de manoeuvre de trente ampères à cinq fusibles (un circuit cave)

Les circuits de prises seront en fil de fer 2, et demi °

Les interrupteurs et les prises de courant seront de marque Gardy et de modèle nouveau (silencieux) de teinte ivoire

PARTIES COMMUNES.

CONCIERGERIE.

Chambre: un centre en deux directions, tirage au lit. deux prises de courant. une prise plus terre plus frigo sur circuit spécial.

W.C une applique en simple allumage

couloir: une applique en bipolaire

HALL; une applique en bipolaire

VESTIBULE, une applique simple allumage

CHAUFFERIE: un centre simple allumage

COMBLES -un centre simple allumage

CAVE, un centre simple allumage.

RESERVE un centre simple allumage

ESCALIER CONCIERGERIE, un centre simple allumage.

ESCALIER VERS CAVES, un centre simple allumage

COUPOIR CAVES: deux appliques simple allumage.

COULOIR CAVES, deux appliques simple allumage.

ASCENSEUR: sept points lumineux. huit boutons poussoirs

Les minuteries seront de marque Usine H.A.V.A

SALLE DE MACHINES: un centre deux directions.

SOUPAPE: centre applique simple allumage.

ASCENSEUR: deux appliques bipolaires (cabine et gaine)

Un coffret de manoeuvre tétrapolaire de trente ampères
Un coffret divisionnaire à vingt fusibles.
Garages:une applique en simple allumage,une prise de courant en dessous de l'interrupteur.
Téléphone Etat:prévus dans le hall de l'appartement.
Installation des sonneries,parlophones et gâche électriques de la marque"Siemens",service nuit un haut parleur rue en communication avec la loge de la concierge;service jour:un haut parleur entrée et deux postes conciergerie, une gâche électrique et un redresseur de courant.
Dans le hall l'entrée,il sera placé une plaque à treize boutons de sonnerie actionnant les sonneries se trouvant placées dans le hall des appartements.La communication pourra également se faire entre appartements et concierge
Il est aussi prévu treize sonneries d'un son différent qui seront actionnés par un bouton placé au palier des appartements.
La concierge pourra être en conversation soit avec la rue soit avec les appartements.
N.B Des crochets en blocs de bois seront prévus à la sortie de chaque point lumineux.

ASCENSEUR:

L'ascenseur électrique sera de la marque"OTIS".
Sa charge utile sera de trois cent vingt kilos
Vitesse de levage,:septante cinq centimètres seconde.
La plateforme de la cabine sera constituée par un encadrement métallique et par un plancher fixe en bois recouvert d'un linoléum.
La cabine sera en bois et les parois verticales intérieures seront recouvertes de panolux d'une teinte à choisir

Elle comportera une entrée non fermée d'environ soixante centimètres de largeur et sera recouverte, à l'extérieur d'une couche de peinture de protection.

L'éclairage sera réalisé au moyen de lampes tubulaires cachées par une corniche en bois recouverte de peinture d'une teinte assortie à celle de la plinthe intérieure.

Le dôme de la cabine sera en bois recouvert de peinture blanche afin de refléter la lumière. L'éclairage s'allumera automatiquement dès l'ouverture d'une porte-palière ou dès que l'appareil est en fonctionnement et restera allumé durant une période de six à sept secondes après la fermeture de la porte palière ou l'arrêt de la cabine.

La cabine sera munie d'une glace-miroir et d'attaches couvertures pour déménagements.

Câbles de suspension: trois cables de dix millimètres en métal à haute résistance relient la cabine aux contrepoids.

Moteur de quatre chevaux, quinze cents tours minute.

Manoeuvre automatique par boutons.

SERRURERIE DECORATIVE.

Seront en fer forgé: garde corps en façades, les portes grilles, les grilles des fenêtres des caves, garde-corps d'escalier avec main courante en plastic, les portes pour chaufferie et le local vide poubelles sont métalliques.

Tous les fers recevront un traitement avant la pose.

Les profils et dessins d'exécution seront fournis par l'architecte.

MENUISERIE.

Les bâtettes des fenêtres seront en lunel. Les vantaux seront entrés avec lambris de un mètre quarante centimètres [illegible] en carton "Isoravin"

Toutes les faces vues seront polies.

La pose sera faite par un spécialiste aidé d'un maçon.

A la réception ,les arbres seront repolis et cirés.

CHEMINEES DECORATIVES.

Appartements en façade:

Cheminée décorative en pierre de France reconstituée, largeur un mètre cinquante sept centimètres,hauteur, un mètre cinq centimètres avec foyer ouvert en matériaux réfractaires,teinte rouge,dimension utile cinquante trois centimètres de largeur,cinquante trois centimètres de hauteur,trente centimètres de profondeur.

Avant foyer en briques reconstituées,teinte rouge,profondeur quarante centimètres avec bordure blanche en pierre de France reconstituée.

Appartement de derrière.

Cheminée décorative en pierre de France reconstituée, largeur:un mètre trente centimètres,hauteur:un mètre trois centimètres avec foyer ouvert en matériaux réfractaires,teinte rouge,dimensions utiles;cinquante trois centimètres de largeur,cinquante-trois centimètres de hauteur,et trente centimètres de profondeur.

Avant foyer(fender)en briques reconstituées,teinte rouge profondeur,vingt huit centimètres.

PEINTURE.

Peintures intérieures:

appliquer sur portes d'appartements,chassis,portes fenêtres,plinthes,portes des boxes de garage,volets.

a)dans locaux sanitaires et cuisine,:poncer,une couche d'impression,mastiquer,une couche d'enduit posée,deux couches de peinture à l'huile,une couche d'émail.

b)dans autres locaux:poncer,une couche d'impression,mastiquer,une couche d'enduit poncé,deux couches de peinture à l'huile dont la dernière tamponnée.

c)portes à vernir:les portes éventuellement à vernir(sur palier)recevront deux couches de bouche-pores synthétiques au couteau,avec ponçage après chaque couche.
Ensuite,application d'une couche de vernis clair à base de résine synthétique et de gomme copal,soit brillant, soit satiné par addition d'un agent de matage.

FERRONNERIE INTERIEURE.

Application de trois couches de peinture à l'huile sur les ferronneries d'escalier et de paliers d'étage.

MURS ET PLAFONDS.

Les plafonnages et murs seront nettoyés,dégraissés et poncés à la planchette sans griffer
La surface destinée à être peinte sera traitée comme suit:
Une couche d'enduit émulsionné,appliqué directement sur plafonnage,offrant une adhérance parfaite au support et présentant après ponçage à sec une surface parfaitement plane et lisse;ensuite application d'un isolant avec les détrempes,peintures vinyliques,peinture à l'huile,émaux synthétiques,mats ou brillants.

FINITION.

a)locaux sanitaires et cuisines:deux couhes de peinture à l'huile,une couche d'émail.

b)hall d'appartements,dégagements des chambres et vestiaires:deux couches de peinture à la détrempe sur plafonds seulement.

c)Living et chambre à coucher:une couche blanc gelatineux sur plafond.

d)Hall d'entrée et cage d'escaliers:murs,plafonds et sous

volées:deux couches de peinture à l'huile dont la deuxième

temponnée.

JARDINET A RUL.

Suivant plans de l'architecte.

DONT ACTE.

Fait et passé à Uccle,en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture faite,les comparants ont signé avec nous

Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix-neuf rôles,un renvoi.

A Uccle A.C et Succ I,le seize juin 1900 cinquante-huit

Volume 15 folio 26 case 6.

Reçu:quarante francs.

Le Receveur(a.i.)signé)Henry.

Dixneuvième rôle

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.

Article 1- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 537bis, paragraphe II du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut du complexe, règlant 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 réal à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et futurs; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2- 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 du complexe et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété et de jouissance à leur cessionnaire d'une partie du complexe.

Article 3- Le statut réel du complexe et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II-

Statut de l'immeuble.

Section I- Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4- L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements", et "garages".

Article 5- Les parties communes sont divisées en mille/ Millièmes attribués aux appartements et garages., dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6 -Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, a été donné dans l'acte de base ci-dessus'

Article 7- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, de la cave, du garage, 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, les fenêtres sur rue, cour ou jardin, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations intérieures des appartements caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements caves

et 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, canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone.)

Article 8- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, cave et garage, dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, cave comprise, mais 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, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Article 9- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 10- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la construction, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants et avec l'accord [illegible]

Vingt et unième rôle

Caves, garage

reste.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, gaine-corps, verrèsses, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 11- Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radiovision, 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 la construction.

Article 12- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de la bâtisse.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs, y donnent leur adhésion.

Article 13- Les emplacements pour garage ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motos vélos et voitures d'enfants.

SECTION II-Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 14- Il est établi dans l'immeuble un concierge,aux frais des propriétaires d'appartements.Ces frais comprennent ses gages mensuels,son habitation gratuite,son chauffage,sa consommation des eaux et d'électricité. CAZ ?? (voir art 78)

Article 15-Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires;il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Si ce gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions;en cas d'égalité de droits,la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 16-L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17-L'assemblée générale n'est valablement constituée qu'si tous les copropriétaires sont présents ou dûment 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 18-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,les jour,heure et lieu sont constants d'année en année.

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

44

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt et un pour cent de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 19- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article 20- 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 portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes les questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire. (sauf, a mon avis se [illegible])

Article 21- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de millièmes possédé 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 y avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur 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 son lieu et place. Aucune autre personne n'est admise à 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 détermine.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé valable tant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas, ou 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, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ainsi le procès-verbal de son élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 22. L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité des voix prévue [illegible]

scrutateurs. Ils peuvent être réélus.

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

Article 23- Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs, et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé, désigne un secrétaire qui peut être pris lore de l'assemblée.

Article 24- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 25- Les délibérations sont prises à la majorité des 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 ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes, n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent l'unanimité des voix.

Article 26- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 27- Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix aux délibérations, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représenté, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 28- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 29- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. 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 gestion de l'immeuble.

SECTION III-

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A-ENTRETIEN ET REPARATION.

Article 30. Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part,telle qu'elle est fixée à l'article 6,aux dépenses de conservation et d'entretien,ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 31- Le régime ayant un caractère forfaitaire,il en sera même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 32-Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:Réparations urgentes,réparations indispensables mais non urgentes,réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES.

Article 33- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence ,telles que conduites d'eau ou de gaz crevées,tuyauteries extérieures,gouttières,etc,le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter,sans en demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Article 34 -Ces réparations sont décidées par les membres du bureau,le président et les deux assesseurs,qui forment ainsi le conseil de gérance;le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES,mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 35- Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quart

de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 36- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou 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 et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

IMPOTS-

Article 37- 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 millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 38- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) est de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissant suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse d'

choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39- Dans le cas ou un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

RECETTES.

Article 40- Dans le cas ou 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 6.

SECTION VI-

Assurance et reconstruction:

A.) Immeuble:

Article 41 -L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que celle 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 à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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 42- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 43- Si une prime est due,du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef de personnel qu'il occupe,ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires,cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44- 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,à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs,dans des conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires,leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice;leur intervention devra donc être demandée.

Article 45- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit: a)Si le sinistre est partiel,le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissé à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

Lorsque 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 trois quarts de la totalité des voix.
En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement 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 ceux 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 ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en remboursant la part leur revenant dans l'indemnité.
Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.
Le prix sera payé, au lieu de comptant ou le surplus par versements d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.
Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra

Eux et les parties communes seront partagées en nature. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la location éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 46- a)Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur appartement et dépendances,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 supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas,les propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

I-ACCIDENTS-

Article 47- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur et du monte charges,que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans la proportion de leurs droits dans les

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des voix/dans les 667 voix.

Les modifications devront figurer à leur date au procès-verbal 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 mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droits. NON

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existance de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance. Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des décisions contenues au ce livre de gérance et sera tenu de m'en confirmer, ainsi que des ayants-droits.

[illegible]

[illegible]

[illegible] travaux de peinture des façades le terrasse

et dondaes, y compris les [illegible] être faites aux épaves [illegible] sentiers généraux [illegible]

[illegible] 10 en [illegible]

[illegible] zentaes par chaque propriétaire [illegible] ra que la nature [illegible] tion.

Article 30- Les propriétaires [illegible] usées, pleies et [illegible] peut, [illegible] les [illegible] [illegible] Les dépôts [illegible] en plaines en plaine.

SECTION III- [illegible]

Article 31- Les [illegible] peuvent [illegible] les haies et sur les [illegible] [illegible] d'un chemin-[illegible] [illegible] propriétaires.

Le même de l'entretien des haies entourant le jardin. Renvoi approuvé

ORDRE INTERIEUR.

Article 32- Les [illegible] causes du [illegible] que dans les [illegible]

[illegible] bois et le [illegible] [illegible] nécessé que le [illegible] [illegible]

Article 33- Les [illegible] les conditions [illegible] [illegible] ou déposé [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Vingt huitième [illegible]

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 54. Il ne pourra être fait dans les couloirs ou sur les paliers aucun travail de nettoyage tel que le brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage des chaussures, etc...

Article 55. Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des vapeurs à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Article 56. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats ou oiseaux, à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ses animaux, était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourra ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt cinq francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée 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 trois /quarts des votants, et portant sur l'enlèvement définitif de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

CHAPITRE IV.

ADMINISTRATION.

Article 57. Les copropriétaires leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront tou-

jours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement ou 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 locataires ou visiteurs.
Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique 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 n'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 dispositifs 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 actionnant l'ascenseur, le monte charges, appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécaniques et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.
<u>Article 50</u>-Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.
Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes

d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 59- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article 60. Les copropriétaires et leurs ayant-droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V-

CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE.

Article 61-Le chauffage fonctionnera du quinze septembre au premier mai. AC 5/5/60

La distribution de l'eau chaude sera assurée toute l'année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux, munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existent ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffe à concurrence de vingt pour cent à titre de charge commune, répartissable comme les charges communes.

50% AC 1969

C'est le 1/10e consommation minimum.

L'excédent de la dépense après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

L'assemblée générale pourra en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée.

SECTION VI-

Ascenseurs-

Article 62- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII-

Destination des locaux.

Article 63- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes en maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 64 - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée [illegible]

[illegible] ?

[illegible]

manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

SECTION VIII.-

CONCIERGE.

Article 66.- Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et payé au mois par les soins du gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance

Article 67.- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment:

1)tenir en parfait état de propriété les lieux communs de l'immeuble,trottoirs et cours.

2)évacuer les ordures ménagères.

3)Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.

4)fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande,après cette heure.

5)laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer

6)surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude.

7)faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données.

8)surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

9) en général,faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 68.- Le concierge sera logé,chauffé,et éclairé dans les locaux prévus à cet effet,à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune;le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Article 69- Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

9

SECTION IX.

Article 70- Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

Le [illegible] de l'assemblée [illegible] du conseil [illegible] voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, vérifie les comptes et fait rapport à l'assemblée en cas de [illegible] indispensable et d'urgence, il peut donner [illegible] au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance surveille les achats [illegible] les prix et les noms des fournisseurs [illegible] de la qualité et de la quantité des [illegible] fournitures.

Le conseil de gérance [illegible] que [illegible] dans le [illegible] du conseil [illegible]

Le conseil de gérance [illegible]

[illegible]

Article 71- Le [illegible] sera [illegible] l'assemblée [illegible]

[illegible]

[illegible]

n'est point applicable pour [illegible] la tenue des [illegible] chaque [illegible].

Article [illegible]- Le [illegible] vision des comptes du bon fonctionnement de l'[illegible] du siège central et des services [illegible], de surveiller la comptabilité, de tenir régulièrement les travaux [illegible] gents, de son propre chef et sous qui seront [illegible] par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions [illegible] présent règlement, de centraliser les fonds et de [illegible] qui le [illegible].

Article [illegible]- Le gérant désigne un [illegible] meuble.

Article [illegible]- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toits, façades, escaliers, cours.

Article [illegible]- Le gérant fournit les conseils nécessaires aux parties communes vis-à-vis des tiers et [illegible] tions publiques. A cet égard au nom du gérant [illegible] l'assemblée qui décidera les mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes [illegible] nécessaires.

Article [illegible]- Le gérant présente annuellement un compte [illegible] généraux à l'assemblée générale.

Il présente mensuellement à chaque [illegible] particulière.

Une [illegible] sera tenue au gérant par [illegible]

Trente deuxième rôle

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au bénéfice de la communauté, au taux légal au moment considéré. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude, qui lui sont procurés à l'aide de dispositions alimentant et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 77- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION X-

Article 78 -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 propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes et pour le concierge, l'entretien des locaux du concierge, le salaire du concierge et de ses aides

Trente troisième rôle

les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun; les frais de boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation de l'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant de l'ascenseur et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, etc...

Article 79.- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 80.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

CHAPITRE XI.

Dispositions générales:

Article 81.- 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 à l'amiable 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 la majorité des deux/tiers des voix. Les dernières de paiement des parties et sommes dues

pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et le règlement intérieur) présentement arrêté [illegible] dépositaire des minutes de Maître [illegible], notaire à [illegible] Uccle.

Il en sera inséré un polycopié des règlements qui seront remis ultérieurement aux intéressés [illegible] décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour les copropriétaires actuels et futurs et [illegible] qui possèderont à l'avenir, sous l'immeuble [illegible] ongles de ces ayant droit [illegible]

En conséquence, ces règlements [illegible] entier dans tous les actes translatifs [illegible] propriété ou de jouissance [illegible] mention que les intéressés ont eu connaissance du règlement de copropriété et [illegible] sont [illegible] de plein droit par le seul fait de leur [illegible] et stipulations des actes qui [illegible] dans tous les actes et [illegible] qui [illegible] ou se substituant.

Dans chaque convention ou contrat relatif [illegible] l'immeuble, les parties devront faire [illegible] substituer du fond [illegible] à l'immeuble, [illegible] sans de plein droit [illegible] ayant droit [illegible] ou ayants cause.

Sauf les restrictes pour les parties en nom [illegible] non connu à notre [illegible] de base du dix juin mil neuf cent cinquante-huit.

Trente quatrième rôle

Enregistré quinze sôles,trois renvois

à Uccle A.C et Succ I,le seize juin 1900 cinquante-

huit,volume 3 folio 2 case 3.

Reçu quarante francs.Le Receveur: s/ gné)a.i.Henry.

POUR EXPEDITION CONFORME.

15 12.

Mars 2005.

Résidence JOSEPHINE
Boulevard Lambermont, 462

1030 SCHAERBEEK

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-droit, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix. Ce texte remplace les articles 48 à 58 et 62 à 69 du Règlement d'ordre intérieur qui fait suite au Règlement Général de Copropriété. Les autres articles restent d'application.

Le présent règlement résume et interprète les obligations qui résultent du règlement de copropriété qui fait partie intégrante de l'acte de base de l'immeuble.

I. REGLES GENERALES

Les appartements ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes moeurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou qui serait contraire à la moralité. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Pour vivre ensemble dans la bonne harmonie générale et dans une atmosphère agréable, certaines règles d'ordre, de propreté, de discipline et de savoir-vivre doivent être observées.

Il est donc fait appel à la bonne volonté de chacun pour que les dispositions du présent règlement soient respectées.

Il importe d'incommoder le moins possible ses voisins car, par réaction, le bruit appelle le bruit et il est essentiel que chacun, par son comportement, donne l'exemple.

II. INTERDICTIONS ET RECOMMANDATIONS

1. Les travaux de peinture des façades avant et arrière, y compris les châssis, garde-corps, volets, devront être exécutés aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du gérant.

2. Les propriétaires devront faire ramoner leur cheminée au moins une fois par an.

3. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni publicité, linge ou autre objet. Les fenêtres devront être garnies de rideaux en voile blanc ou d'autres tentures de bon goût.

4. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et les paliers, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra donc y être accroché ou entreposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

5. Ne pas battre les tapis, ne pas vider ni secouer les appareils de nettoyage à l'extérieur des terrasses et fenêtres. A plus forte raison ne jeter aucun objet par ces fenêtres. Aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures etc... ne pourra se faire dans les couloirs ou sur les paliers.

6. Nos amis les animaux sont tolérés dans l'immeuble. Toutefois, l'attention de chaque occupant est attirée sur le fait que cette tolérance est d'application uniquement pour les animaux domestiques « classiques », à savoir chiens et chats principalement et en nombre raisonnable. Cette tolérance pourra être retirée en cas de troubles par bruit, odeurs ou autres. En cas de conflit, et si aucune solution amiable ne peut être dégagée, la Justice de Paix pourra être saisie pour faire appliquer ce point du règlement.

7. Ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble tant de jour que de nuit. Il est conseillé aux occupants qui organisent une réception qui risque de se prolonger tard, d'en avertir les voisins immédiats.

8. Régler modérément le volume des radios, T.V., chaînes Hi-fi, ... tant le jour que la nuit.

9. Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble suivant la notion juridique du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, et dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

III. EMPLOI DE L'ASCENSEUR

10. L'emploi de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'une personne plus âgée.

Il est interdit de bloquer la porte de l'ascenseur pour s'en réserver l'usage.

IV. DESTINATION DES LOCAUX

11. Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce. Toutefois, les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble pour autant qu'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

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

13. La cour des garages est accessible aux personnes possédant ou ayant l'occupation d'un garage. Ceux-ci ont l'obligation de garer leur véhicule dans leur garage respectif. Cette cour, ainsi que l'allée d'accès à cette cour ne peuvent en aucun cas servir d'aire de stationement. D'autre part, au cas où un propriétaire de voiture nettoie son véhicule dans la cour, il doit veiller à faire disparaître toute trace de ce travail d'entretien immédiatement après celui-ci.

V. ACCES DE L'IMMEUBLE, DU TOIT ET DE LA CHAUFFERIE

14. L'accès de l'immeuble est interdit aux mendiants et colporteurs; l'attention de tout occupant est attirée sur le fait qu'autoriser, par l'ouverture de la porte, l'accès de l'immeuble à une personne inconnue entraîne la possibilité pour celle-ci de se promener dans tout l'immeuble.

Une prudence particulière s'impose donc dans l'usage de l'ouvre-porte. C'est ainsi qu'à l'égard des personnes qui se réclament d'une autorité (police - gendarmerie) ou d'un service public (gaz, électricité, pompiers, contrôle ascenseur) l'accès par l'ouvre-porte ne sera autorisé qu'après s'être assuré de la qualité des intéressés.

Il en sera de même à l'égard des personnes se réclamant d'une organisation de bienfaisance, d'une secte....etc.

Pour augmenter la sécurité dans l'immeuble la porte d'entrée sera fermée à double tour le soir à partir de 22 heures.

L'accès à la chaufferie, à la salle des machines de l'ascenseur et au toit est interdit à toute personne étrangère au service. La copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident survenant à une personne non autorisée dans ces locaux.

VI. REPARATIONS ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

15. Les occupants devront donner accès par leurs appartements, studios ou locaux, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. Afin de permettre, en cas d'absolue nécessité, d'avoir accès à leurs locaux alors qu'ils sont absents (fuite d'eau, de gaz, début d'incendie....), les occupants doivent remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération et susceptible d'être contacté et dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone doivent être remis au gérant ou au président du conseil de gérance. En cas de non respect de cette clause, le propriétaire concerné pourra devoir supporter les frais d'aggravation d'un sinistre éventuel et/ou les frais d'ouverture.

VII. OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES VIS-à-VIS DE LEURS LOCATAIRES

16. Les baux consentis par les propriétaires devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils ont pris connaissance des prescriptions du présent règlement et qu'ils s'engagent à l'observer ainsi que l'acte de base et le règlement de copropriété dont le présent règlement est l'explicitation. Les propriétaires s'engagent à mettre tout en œuvre pour leurs locataires respectent le règlement d'ordre intérieur.

VIII. EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS

17. Les emménagements et les déménagements se font exclusivement par l'extérieur au moyen d'un élévateur.

18. L'usage de l'ascenseur ne peut être permis qu'aux conditions suivantes:
    a) seuls les petits objets légers et emballés peuvent être montés par l'ascenseur, à l'exclusion de tout meuble petit ou grand;
    b) priorité de l'usage de l'ascenseur est laissée aux résidents et visiteurs de l'immeuble.

    L'usage de l'escalier pour l'emménagement ou le déménagement (même d'un appartement du premier étage) est formellement interdit. En cas de non respect de cette clause, les dégâts apparents aux peintures et revêtements des murs et de l'ascenseur seront réputés avoir été occasionnés par le contrevenant et seront réparés à ses frais, sauf si un état des lieux a été établi avant le début du déménagement.

19. Il est interdit de stationner sur l'aire se trouvant devant les garages privés ou dans les rampes d'accès sauf si le chauffeur reste à proximité immédiate du véhicule.

Toute modification ou extension du présent règlement pourra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3.

Le Gérant, Le Conseil de Gérance,