



ÉTUDE
DE

MAITRE MARSEL KNOPS

NOTAIRE A BRUXELLES

RUE FRANÇOIS VEKEMANS 218

1120 BRUXELLES

☎ (02) 267.55.50 - 267.55.51

RESIDENCE « LOUISE »

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

à Bruxelles II

avenue des Croix de Guerre 324

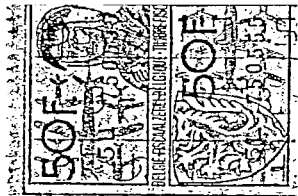
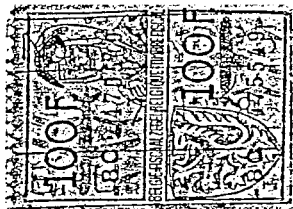
ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

AUTORISATION DE BATIR

CONDITIONS DE VENTE

CAHIER DES CHARGES



12.576

- 1 -

L'an mil neuf cent septante sept.

Le premier juillet.

Devant nous, Maître Marsel Knops, notaire résidant à Bruxelles.

A comparu:

La société de Personnes à Responsabilité Limitée "Société Immobilière et de Construction" en abrégé "Simmoc" ayant son siège social à Woluwe Saint Pierre, av. des Eglantines, 51.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Marc Bernaert à Bruxelles, en date du quinze novembre mil neuf cent septante deux, publié aux annexes au moniteur belge du neuf décembre mil neuf cent septante deux, sous le numéro 3278-13.

Ici représentée par Madame Radmila Curic, gérant, demeurant à Woluwe Saint Pierre, avenue des Eglantines, 51, en vertu des pouvoirs prévus à l'article quatorze des statuts.

Ci-après dénommée "SPRL Simmoc".

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres étant:

CHAPITRE I : EXPOSE.

1. Description du bien.
2. Origine de propriété.

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

1. Description des plans.
2. Division de l'immeuble.

CHAPITRE III : CONDITIONS SPECIALES.

1. Stipulations particulières.
2. Mitoyennetés.
3. Chauffage central - Eau chaude.
4. Servitudes.
5. Cabines à Haute-Tension - Cabines de détente pour le gaz.
6. Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

7. Antennes communes.
8. Egouts et aération.

CHAPITRE IV : DIVERS.



473-92

rière
lle.

RR

Premier rôle

1. Frais de l'acte de base.
2. Arbitrage.
3. Dispense d'inscription d'office.
4. Election de domicile.
5. Etat-civil.
6. Procuration.

CHAPITRE V : CONTRAT DE VENTE.

1. Nature du contrat.
2. Paiement du prix.
3. Clause index.
4. Durée des travaux.
5. Indemnité pour retard.
6. Receptions.
7. Garanties.
8. Responsabilité du constructeur,
9. Prise en charge.
10. Loi du neuf septembre mil neuf cent septante et un.
11. Etat descriptif.

CHAPITRE I.

E X P O S E.

Laquelle comparante préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit:

1. Description du bien.

Que ladite "SPRL Simmoc" est propriétaire du bien ci-après décrit:

Ville de Bruxelles II.

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue des Croix de Guerre, où il présente un développement en façade de douze mètres, vingt centimètres; contenant en superficie d'après titre quatre ares septante et un centiares; cinquante trois dix millièmes, tenant ou ayant tenu à la dite avenue, De Wolf-Verbeke Van der Weerden-Jacobs, Le Clercq-De Vleeshouwer, Van Ingelgem Kimpe et la ville de Bruxelles. Cadastéré section B numéros 95/B/4 et 95/A/4 pour quatre ares septante cinq centiares.

2. Origine de propriété.

La comparante déclare que le dit bien lui appartient pour



l'avoir acquis de Monsieur Willem Pieter Vrijdags, et de Madame Nadine Elise Françoise Vrijdags, épouse de Monsieur Richard Janssens à Bruxelles aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du dix-huit mai mil neuf cent septante sept transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Ce bien appartenait à ces derniers comme suit:

-Partiellement ce bien appartenait à la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Willem Pieter Vrijdags et son épouse Elisa De Wolf, pour l'avoir acquis de René Camille Mollet, et son épouse Hélène Rachel Prouet, tous deux sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte passé devant le notaire soussigné, le seize avril mil neuf cent soixant quatre transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois avril suivant, volume 5805 numéro 5.

Les époux Mollet-Prouet en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Joseph Vande Voor, sans profession, et son épouse Marie Mathilde Van Ingelgem, sans profession, à Mechelen, aux termes d'un acte passé devant le notaire Van de Walle à Mechelen le onze mai mil neuf cent cinquante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit juin suivant, volume 4073 numéro 24.

Les époux Vande Voor-Van Ingelgem en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de 1) Charles Joseph Davaux à Bruxelles; 2) Oscar Auguste Joseph baron van Loo à Ixelles; 3) La société anonyme "Société Nationale Immobilière" à Bruxelles et 4) Marie Hyacinthe Léonie Adelina Eugénie De Valkeneer, veuve de Victor Auguste Pierre Vander Hoeft, à Schaerbeek, aux termes d'un acte passé devant le notaire Willocx à Saint Gilles-Bruxelles, le cinq septembre mil neuf cent trente cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux octobre suivant, volume 2514 numéro 4.

-Partiellement ce bien appartenait à Adolf De Wolf et son épouse Elisa Verbelen à Bruxelles pour l'avoir acquis de 1) Lucienne Henriette baronne van Loo, à Bruxelles; 2) Marie Hyacinthe Léonie Adeline Eugénie De Valkeneer, à Schaerbeek et 3) la société

Deuxième rôle.

anonyme "Société Nationale Immobilière" à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Stoop à Saint Gilles-Bruxelles, le deux août mil neuf cent quarante six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit octobre suivant volume 3614 numéro 10.

Monsieur Adolf De Wolf en son vivant employé est décédé à Bruxelles II, le dix-huit août mil neuf cent cinquante trois, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants Jan Baptist De Wolf et Elisa De Wolf, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante en vertu de la donation entre époux reçue par le notaire Troukens, ayant résidé à Strombeek-Bever, le vingt-sept mars mil neuf cent quarante et un.

Aux termes d'un acte passé devant le notaire Troukens, le douze mai mil neuf cent cinquante huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux mai suivant, volume 4911 numéro 49, Madame De Wolf-Verbelen et Monsieur Jan Baptist De Wolf avaient cédé leurs droits indivis dans le bien prédécrit à Madame Elisa De Wolf.

Madame Elisa De Wolf en son vivant sans profession, épouse de Willem Pieter Vrijdags, domiciliée à Bruxelles est décédée à Bruxelles I, le sept janvier mil neuf cent septante deux, laissant pour seule héritière légale sa fille Nadine Elise François Vrijdags, sous réserve des droits revenant à son époux survivant en vertu de la donation entre époux.

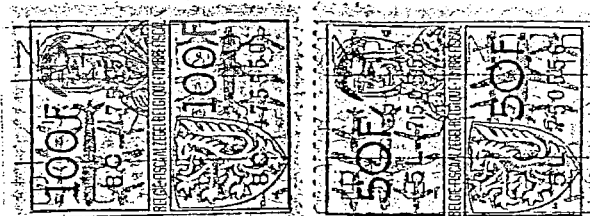
C H A P I T R E II.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Qu'elle se propose d'ériger sur ce terrain un immeuble à appartements multiples élevé sur rez-de-chaussée, quatre étages et un étage technique, dont l'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, en séance du sept juin mil neuf cent septante-sept sous le numéro TP 100/77.

1. Description des plans.

La description dudit immeuble tant en parties privatives qu'en parties communes, est fixée au quatre plans dressés par l'architecte Ivan Caric, à 1040 Bruxelles, avenue Eugène Plasky,



- 5 -

173, lesquels documents demeureront ci-annexé après avoir été paraphés "ne varietur" par les comparants et le notaire; les plans ci-annexés comportent:

1. Le plan numéro 1 B étant le plan approuvé.
2. Le plan numéro 1C étant le plan détaillé d'exécution, et comportant:
 - a) le plan du rez de chaussée.
 - b) le plan de l'étage type.
 - c) le plan de l'étage technique.
 - d) le plan de situation.
 - e) le plan d'implantation.
3. Le plan numéro 2 B
 - a) le plan de la coupe AA
 - b) le plan de la coupe BB
4. Le plan numéro 3 A.
 - a) le plan de la façade latérale droite.
 - b) le plan de la façade avenue Croix de Guerre.
 - c) le plan de la façade latérale gauche.
 - d) le plan de la façade arrière.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement la SPRL "Simmoc" se réserve le droit d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement ou magasin et dès lors d'en ventiler les quotités de modifier la surface des parties communes, telles que halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs, ces modifications ne sont citées que comme exemple.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont

Troisième rôle.



ième
le.

[Signature]

données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donneront lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

2. Division de l'immeuble.

Les comparants faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis du code civil, ont décidé de diviser l'immeuble tel qu'il se trouve figuré, aux dits plans comme suit:

Les parties communes se divisent en mille/millièmes.

La détermination des parties communes de l'immeuble se fera plus amplement au règlement de copropriété ci-annexé; elles forment copropriété et indivision forcée.

Chaque appartement, flat ou garage, outre la partie privée en propriété exclusive, comporte en annexe absolument inséparable, sa quote part dans les parties communes, comme le tout sera déterminé ci-après.

DESCRIPTION DETAILLEE.

1. Rez de chaussée.

A. PARTIES COMMUNES.

L'entrée, le hall, l'ascenseur, les escaliers avec la cage la chaufferie, les dégagements, les emplacements pour les compteurs, les gaines et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

Les garages numéro 1-2, 3-4, et 5-6.

Les caves numéro 1,2,3,4,5,6 et 7.

2. Premier étage.

A. PARTIES COMMUNES.

La cage d'escalier, l'ascenseur, le palier, les gaines et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche du premier étage, désigné sous le numéro A 1, comportant: hall avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., deux chambres avec terrasse et accès au jardin; cet appartement aura la jouissance exclusive du jardin à charge de l'entretenir (partie située dans le prolongement de l'appartement).

2. L'appartement de droite du premier étage désigné sous le numéro B 1, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., et deux chambres avec terrasse. Cet appartement aura la jouissance exclusive du jardin à charge de l'entretenir (partie située dans le prolongement de l'appartement).

3. Deuxième étage.

A. PARTIES COMMUNES.

L'ascenseur, les escaliers avec la cage, le palier, les gaines et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche du deuxième étage désigné sous le numéro A 2, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., deux chambres, avec terrasse.

2. L'appartement de droite du deuxième étage désigné sous le numéro B 2, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., et deux chambres avec terrasse.

4. Troisième étage.

A. PARTIES COMMUNES.

La cage d'escalier, l'ascenseur, le palier, les gaines et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche du troisième étage désigné sous le numéro A 3, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., et deux chambres avec terrasse.

2. L'appartement de droite du troisième étage, désigné sous le numéro B 3, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, w.c., et deux chambres avec terrasse.

5. Quatrième étage.

A. PARTIES COMMUNES.

La cage d'escaliers, l'ascenseur, le patio, les gaines et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche du quatrième étage, désigné sous le numéro A 4, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., et deux chambres avec terrasse.

2. L'appartement de droite du quatrième étage, désigné sous le numéro B 4, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit,

Quatrième rôle.



rième
lle.

100

salle de bains, w.c., et deux chambres avec terrasse.

6. Etage technique.

A. PARTIES COMMUNES.

La machinerie de l'ascenseur, les escaliers avec la cage, le palier, la toiture et les ventilations.

B. PARTIES PRIVATIVES.

L'appartement de l'étage technique désigné sous le numéro C, comportant: hall, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, w.c., et deux chambres.

Les appartements sont numérotés de bas en haut et de gauche à droite.

PARTIES COMMUNES.

Chacun des garages numéros 1-2, 3-4 et 5-6 possède quinze/ millièmes soit quarante cinq/millièmes 45/1000ièmes

Chacun des appartements numéros A1, A2 A3, A4 B1, B2, B3 et B4 possède cent et six/millièmes soit huit cent quarante huit/millièmes 848/1000ièmes

L'appartement numéro C possède cent et sept/ millièmes 107/1000ièmes

Total, mille/millièmes 1000/1000ièmes

C H A P I T R E I I I .

CONDITIONS SPECIALES.

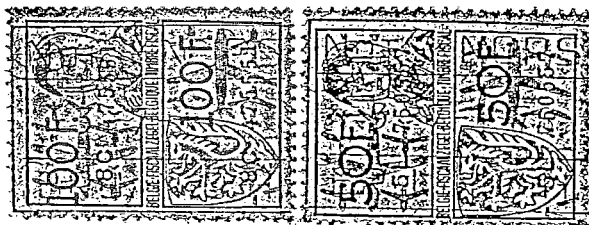
1. Stipulations particulières.

a) DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS - REZ DE CHAUSSE

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes générales, y compris le terrain accessoire des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales.

Ce nombre de millièmes est déterminé tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.



-9-

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

La SPRL Simmoc se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus le rez de chaussée et un ou plusieurs étages, s'il le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils se réservent également le droit sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires:

1) D'affecter sans modification des parties communes à l'un ou aux appartements de l'étage technique, tant qu'elle restera propriétaire de ces appartements ou de l'un d'eux, la jouissance exclusive de tout ou partie de la toiture surplombant les parties non construites au dessus du quatrième étage, toiture qu'elle transformera dans ce cas, en terrasses accessibles. Ces terrasses, si elles sont exécutées, constitueront des parties communes dont la jouissance exclusive sera réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elle seront rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de cette partie de la toiture, ainsi transformée, en terrasses accessible sera à charge de la copropriété à l'exception du revêtement supérieur (pavement) dont l'entretien les réparations et le renouvellement sont à charge du propriétaire du, ou des propriétaires des appartements auxquels elles sont rattachées.

Les propriétaires des ou dudit appartement, supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses (autres que le revêtement supérieur) qui seraient nécessités par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Les propriétaires ou occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien de réparation et de renouvellement éventuel, ainsi que pour placer les engins nécessaires pour l'aménagement ou le déménagement des appartements des étages inférieurs.

2) De modifier le nombre, la configuration et les surfaces des parties privatives prévues, tant que ces parties privatives

Cinquième rôle.



nième
lle.

Hej

ou l'une d'elles resteront sa propriété et de créer, par conséquent, toutes parties communes à partir de parties privatives et inversement.

Dans le cas où il serait précédé aux modifications envisagées ou à l'une d'elles seulement, le total des quotités indivises des parties communes affectées actuellement aux parties privatives prévues sera, pour chacun des niveaux, modifié et réparti entre les locaux privatifs exécutées en suite aux dites modifications chacun se voyant affecté un certain nombre de quotités indivises des parties communes proportionnel à la surface privative et compte tenu de la surface privative totale des parties privatives ainsi modifiées.

La SPRL Simmoc pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux, employés par eux en remplacement, ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus ce dont ils devront justifier.

B) TOITURES.

Les toitures du complexe sont formées de terrasses.

Sous réserve du droit que la SPRL Simmoc s'est réservé ci-avant, de transformer certaines parties de la toiture en terrasses accessibles, ces terrasses ne sont pas accessibles, pour les autres copropriétaires, si ce n'est que pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les têtes de cheminées, et les débouchés des ventilations, et la pose des engins nécessaires pour l'emménagement et le déménagement des appartements. Il y aura lieu d'avoir accès à travers la coupole au moyen de l'échelle sans à avoir accès par les parties privatives.

c) CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte.

d) COMPTEURS ELECTRIQUES DESSERVANT LES CAVES ET GARAGES.

La SPRL Simmoc se réserve le droit:

- 1) De faire desservir les caves par un seul compteur de passage;
- 2) de faire desservir l'ensemble des garages par un seul compteur de passage.

Dans ce cas, les frais de consommation, d'entretien de réparation et de remplacement éventuel de chacun de ces compteurs seront répartis entre les utilisateurs, savoir:

- a) par chacun des propriétaires ou occupants d'une cave proportionnellement au nombre de caves, desservies par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs desservant les caves.
- b) par chacun des propriétaires ou occupants d'un garage proportionnellement au nombre de garages, desservis par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs, desservant les garages.

Si, par suite d'un usage intensif, un copropriétaire occupant de cave ou de garage augmentait les charges, afférents au compteur qu'il utilise, il devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant au frais relatifs à ce compteur.

Le constructeur se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires de placer ses compteurs de consommation d'eau ou d'électricité, soit dans le rez de chaussée, dans les locaux aménagés à cet effet, soit sur les paliers d'étages dans des niches de placard, qui seront également à aménager à cet effet.

e) CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN.

La SPRL Simmoc se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie commune générale quelconque du complexe les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité; les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu déposés au rang

Sixième rôle.



sième
ille.

RAE

des minutes du notaire Marsel Knops prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant les plans modificatifs, sera dressé par le susdit notaire Marsel Knops à la requête de la SPRL Simme

L'installation et l'appareillage de ces services sont donc établis à titre de servitude perpétuelle et gratuite. Sous réserve des participations aux frais, dont il sera question ci-après, dans le local "chaufferie" prévu au rez de chaussée.

L'entretien de ce local, ainsi que l'entretien, les réparations et le renouvellement des installations (chaudière, appareils et canalisations réputées communes, et caetera ...) de la distribution d'eau chaude, se feront à frais communs, entre les divers propriétaires chacun d'eux intervenant, en proportion de millièmes à l'exclusion des garages.

Tout ce qui concerne ces services en commun sera réglé au nom des copropriétaires, par les soins du gérant.

L'accès aux locaux "chaufferie" sera réglementé par le gérant du complexe.

f) LOCAUX DESTINES AUX COMPTEURS D'EAU ET D'ELECTRICITE.

Les compteurs d'eau, et d'électricité de toutes les parties privatives seront installés à titre de servitude perpétuelle et gratuite, sous réserve des participations aux frais, dont il sera question ci-après dans les locaux prévus à cet effet.

L'entretien de ces locaux, ainsi que les frais de réparations des parties, réputées communes, se feront à frais communs des copropriétaires chacun d'eux intervenant à concurrence des millièmes.

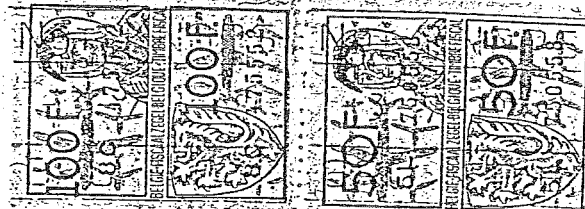
Tout ce qui concerne ces services communs, sera réglé au nom des copropriétaires par les soins du gérant.

L'accès à ces locaux sera réglementé par le gérant.

g) JARDIN PRIVATIF.

La jouissance du jardin privatif attribué aux appartements du premier étage A1 et B1 formera un tout indivisible et ce jardin privatif ne pourra être séparé de l'appartement auquel il est attribué, chacun de ces appartements ayant un jardin privatif dans le prolongement de l'appartement.

Les propriétaires ou occupants auront l'obligation de l'entretenir régulièrement. Les plantations consisteront uniquement



de gazon et quelques petites plantes ou arbustes ne pouvant dépasser trois mètres de hauteur. Quant à ces jardins privés il y a une totale interdiction:

- d'y construire des abris, remises ou autres constructions en dur;
- d'y mettre des plantes ou arbustes pouvant dépasser trois mètres de hauteur;
- d'y construire une autre clôture que celle prévue ci-avant;
- d'y utiliser une tondeuse avec moteur à explosion (est uniquement tolérée une tondeuse manuelle ou électrique).
- de transformer le jardin en potager.

2. MITOYENNETE.

La mitoyenneté des murs vers les propriétés limitrophes est réservée à la SPRL Simmoc.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la SPRL Simmoc de toucher à leur profit exclusif le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des susdites parties des murs au cas où ceux-ci venaient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par la SPRL Simmoc ou leurs ayants-droit sur simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble dont il est question au présent acte.

Si toutefois les dits propriétaires devaient prêter à la SPRL Simmoc leurs bons offices pour leur permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à faire gracieusement à première demande.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la SPRL Simmoc ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Ces murs demeureront au contraire aux entiers risques périls et charges des copropriétaires.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun de ces appartements ou magasins, et garages forment une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

tième
ille.

HC

Septième rôle.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, en dehors de ce qui est déjà prévu aux présentes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaire, co-propriétaire ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

Un exemplaire de ce règlement daté de ce jour demeurera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire.

3. a) Chauffage central.

Le chauffage central automatique au gaz dessert tout le bâtiment avec compteurs de chaleur à placer aux frais des acquéreurs sous contrôle du gérant.

Une provision pour consommation sera payable anticipativement entre les mains de ce dernier.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements de l'immeuble.

Les frais d'entretien, les réparations et le renouvellement de l'installation et des canalisations du chauffage et de l'appareillage, est répartie entre les copropriétaires du complexe dans les proportions prévues à l'acte de base qui précède sans toutefois que les propriétaires de garages ne doivent intervenir

b) Ascenseur.

Les dépenses relatives à l'entretien à la réparation de l'ascenseur, aux assurances le concernant et à la consommation de l'électricité de celui-ci, ainsi que les frais de la location du compteur pour l'ascenseur et le renouvellement éventuel de celui-ci, seront supportées par chacun des propriétaires des appartements à concurrence d'un/neuvième.

Les propriétaires des garages auront donc pas à intervenir dans ses frais.

4. Servitudes.

Les comparants font remarquer que leur titre de propriété étant l'acte du notaire Knops prénommé, en date du dix-huit mai mil neuf cent septante sept, contient les stipulations suivantes:

"A cet égard, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles relatées dans l'acte d'achat.

"Servitudes."

"Si les acquéreurs désirent élever des bâtiments sur le terrain, objet de la présente vente, ils seront tenus de demander l'autorisation à l'autorité compétente, de respecter tous règlements, concernant les bâtisses, zones de recul, conditions et charges de payer toutes taxes de voirie, égouts, trottoirs, raccordement à l'eau, le gaz et l'électricité, le tout, de telle manière que les vendeurs ne soient jamais inquiétés, ni appelés en cause de ce chef.

Sans autorisation expresse de la société nationale immobilière précédente propriétaire, les acquéreurs ne pourront exposer sur le terrain présentement vendu, des cercueils, pierres tombales ou tous autres objets de cette nature."

5. Cabines de Haute Tension-Cabines de détente pour le gaz

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension, ou de détente de pression pour le gaz, la SPRL Simmoc reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels



Y933127

itième et
ernière
uille.

HC

Huitième rôle.

qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenant de ce local, c'est-à-dire tous installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque la SPRL Simmoc en recevra le prix à leur propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement ne doive être fait à ce sujet.

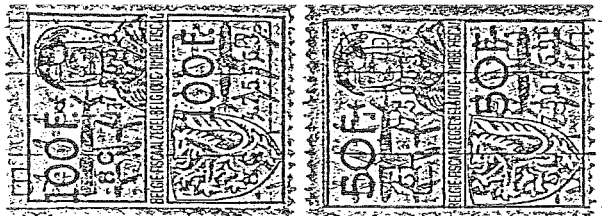
6. Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte de base sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouvent leur origine dans la convention des parties où la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il est notamment ainsi:

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaire, d'égoûts et caetera...
- la gaine technique;



-17-

-du passage de canalisation et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne et caetera...)

-et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

7. Antenne commune.

Aucune antenne ne pourra être installée sur les toitures de l'immeuble. Le raccord au réseau général pourra être effectué par chaque propriétaire.

A cet effet, il est crée, au profit et à charge de chacune des résidences, à titre perpétuel et gratuit, toutes servitudes d'implantation de raccordement et d'accès nécessaires pour l'installation l'entretien et le raccordement au réseau général de distribution.

8. Egouts et aération.

Les égoûts de l'immeuble, ainsi que les aéras et ventilations devront rester subsister à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de chacune des parties d'immeuble tel qu'ils seront établis par la SPRL Simmoc sur les indications fournies par l'architecte du complexe.

CHAPITRE IV.

DIVERS.

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à cinq mille francs par appartement, et mille francs par garage.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord, ou à défaut d'accord, nommé par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure.

Neuvième rôle.

Il jugera en équité. Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel, ni recours quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure susindiquée.

5. ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms lieu et date de naissance du propriétaire du terrain sur le vu d'un document d'état-civil requis par la loi.

6. PROCURATION.

Dans l'éventualité où les locaux pour les services d'électricité du gaz ou des eaux étaient aménagés et donné à bail emphyteotique pour les services de l'électricité du gaz ou de l'eau, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble donnent procuration à Madame Curic comparante, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leurs lieu et place le bail emphyteotique à intervenir ainsi que tous actes de base complémentaire.

CHAPITRE V.

CONTRAT DE VENTE.

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU GARAGE OU MAGASIN OU FLAT.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement, magasin ou flat ou garage doit conclure avec les comparants une vente ayant pour objet l'appartement ou garage clé sur porte. La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels sauf stipulation contraire, seront à la charge de l'acquéreur, comprennent:

a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat; actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendues.

b) timbres 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 de conservation fixés pour provision à quatre mille francs.

c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.

d) la taxe sur la valeur ajoutée.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur suivant les modalités prévues entre parties dans chaque convention de vente particulière et qui seront conformes aux dispositions de l'article dix de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglant la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, le garage ou autre partie privative acquis, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique entre les mains des comparants.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs, sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement, ou garage; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci productive de plein droit, et sans mise en demeure par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de douze francs pour cent l'an depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement dans les quinze jours de la demande de paiement, le

divisie rôle.

vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur, par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense expresse de la SPRL Simmoc inscription d'office au profit de la SPRL Simmoc, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

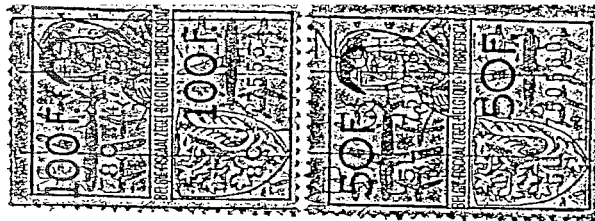
L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer l'appartement le garage ou autre partie privative avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix de recourir à un emprunt, la SPRL Simmoc consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et de lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que:

1. Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.
2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur, au profit de la SPRL Simmoc sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à ces derniers directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, la SPRL Simmoc aura le droit soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

La SPRL Simmoc aura également dans ce cas le droit d'exercer son recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles. Même lors de cas d'insuffisance des immeubles vendus et par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, la SPRL Simmoc aura le droit de faire, à son choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers, indiqués à l'article 1560 du Code Judiciaire.



Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le vendeur ou pour son compte sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué évalué à dix-huit pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

3. REVISION - CLAUSE INDEX.

Le prix du bâtiment fixé est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule:

$$p = P \left(a \frac{S}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $a \frac{S}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spéciales et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics. Dans ce terme S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics à la même date, et s'est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics.

Onzième rôle.

au/moment. Les termes $b \frac{i}{I}$ intervenant dans le paramètre $b \frac{i}{I}$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.

i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante: chacun des rapports $\frac{S}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieur à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à zéro, virgule cinquante.

a = ~~0,40~~ 0,50 b = ~~0,40~~ 0,30 c = 0,20

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement, du garage ou de tout autre partie privative, de même que des parties communes, sera fixé dans chaque contrat particulier.

Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations

de la SPRL Simmoc ou les contraignant à suspendre temporairement ou définitivement leurs travaux, est considéré comme cas de force majeure (par exemple. Les intempéries, les troubles politiques ou sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries, ou qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, la SPRL Simmoc est fondée à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord mais ils ne peuvent se prévaloir des discussions en cours à ce sujet, pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la SPRL Simmoc se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par la SPRL Simmoc et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement ou indirectement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins, les samedis, dimanches et jours fériés légaux les jours de vacances annuelles payées.

5. INDEMNITE POUR RETARD.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la SPRL Simmoc l'indemnité à payer par elle à l'acquéreur est

Douzième rôle.

fixée dans chaque convention de vente particulière, montant correspondant au loyer normal, que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et/ou de son garage.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressé à la SPRL Simmoc et non suivie de justifications valables endéans les quinze jours.

6. RECEPTIONS.

La SPRL Simmoc vend les éléments qui sont à construire ou s'ils sont en construction à parachever, soit totalement, soit partiellement comme il est dit ci-dessus.

Elle confiera l'exécution de certains travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'elle a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par elle, coïncide avec les livraisons agréments qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que chaque immeuble est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que la SPRL Simmoc, d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La réception de l'élément privatif se fera exclusivement entre la SPRL Simmoc et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif a lieu entre la SPRL Simmoc d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit:

Dès achèvement de l'ouvrage la SPRL Simmoc en avisera:

- 1) l'acquéreur en ce qui concerne la réception des parties privatives, acquises par lui.
- 2) les copropriétaires de l'immeuble, en ce qui concerne la réception des parties communes de l'immeuble. En même temps, ils convoqueront les copropriétaires d'une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué chargé de réceptionner les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin, et de désigner, s'il y a lieu, un expert pour assister le délégué des copropriétaires lors de la dite réception, le mandat ainsi conféré au délégué des copropriétaires et à l'expert devra être irrévocable, sauf pour les motifs graves.

Le délégué des copropriétaires et l'expert devant éventuellement l'assister, seront désignés à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettent un vote valable quelque soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de huit jours de sa nomination, le délégué en avertira par lettre recommandée la SPRL Simmoc et les communiquera s'il en a été désigné un, le nom de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué la SPRL Simmoc.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, non obstand des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Ne peuvent faire, en outre, obstacle à la réception provisoire:

- les retouches éventuelles à faire aux peintures, enduits plafonnages, tapissages, carrelages, parquets et caetera...
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;
- les menus travaux encore à exécuter.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

Heizijne rôle.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale, dont question à la rubrique "Responsabilité du constructeur" ci-après.

1/ Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre la SPRL Simmoc et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée à la SPRL Simmoc.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié, endéans les huit jours et avant toute prise de possession à la SPRL Simmoc, celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandée, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la SPRL Simmoc d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite par exploit d'huissier il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2/ Réception provisoire des parties communes.

Dans les quinze jours, après que la SPRL Simmoc aura informé, par lettre recommandée, les copropriétaires, que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre la SPRL Simmoc et le délégué, désigné par la première

assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception, devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la SPRL Simmoc. Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié à la SPRL Simmoc, celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier, requérant sa présence à la réception provisoire, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles statuera sur la réception à la requête de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné par la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de le faire il sera pourvu à son remplacement dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement dans le même délai, la réception se fera par le délégué des copropriétaires seul.

Les frais de la sommation de constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, la SPRL Simmoc est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

S'il s'agit d'un immeuble dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales, la SPRL Simmoc

Quatorzième rôle.

pourra requérir la réception provisoire des dites parties communes spéciales en procédant comme il est dit ci-dessus.

b) Réception définitive.

1/ Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire, et à la première requête de l'une ou l'autre des parties intéressées. Elle sera effectuée contradictoirement entre la SPRL Simmoc et le délégué des copropriétaires, désigné comme dit ci-dessus, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, désignés comme dit ci-dessus.

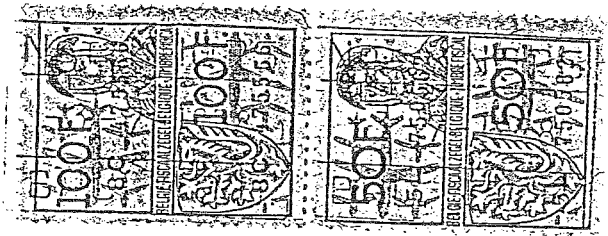
Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée, et adressée à la SPRL Simmoc.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié à la SPRL Simmoc, celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

A défaut de comparution du mandataire ou de l'expert dans les délais et sous les conditions prévues pour la réception provisoire, il sera procédé à la réception définitive dans les mêmes conditions et en suivant les mêmes procédures que celles prévues dans ces éventualités pour la réception provisoire.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, la SPRL Simmoc est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la



-29-

réception des parties communes du bien.

2/ Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent acte de base aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et à la première requête d'une des parties intéressés, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé sous 1/ ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre la SPRL Simmoc, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié à la SPRL Simmoc celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la SPRL Simmoc d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura fait par exploit d'huissier il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée, que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil, relatifs à la responsabilité décennale.

Il ne sera dû aucune indemnité ou dédommagement généralement quelconques pour troubles de jouissance ou autres inconvénients pouvant résulter des travaux de réparation que le vendeur serait amené d'exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

Quinzième rôle.

7. GARANTIES.

La SPRL Simmoc ne répond pas relativement à la nature et à l'importance des travaux, relatifs au complexe faisant l'objet du présent acte de base, aux conditions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un. Nonobstant ce fait elle s'engage à constituer, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière sous forme de garantie bancaire le cautionnement prévu par les dispositions de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante-et-un.

8. RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

La SPRL Simmoc est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par la SPRL Simmoc en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement, l'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

Si, l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité origine ou type déterminé et ce, en dépit de ses réserves écrites et motivées, le vendeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

9. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire de l'appartement garage ou autre partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si, par suite de circonstances atmosphériques le complexe ou certains locaux devaient être chauffés, à régime plein ou réduit, avant la date de livraison, le coût de ce chauffage incombera à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, en proportion de leurs droits dans la propriété des choses communes et non en fonction des indications des compteurs de consommation. Ces derniers ne seront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où la SPRL Simmoc en prendra la décision; toute consommation antérieure à l'ouverture des compteurs de consommation sera considérée comme charge commune, à répartir en proportion des droits dans la copropriété.

10. Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

L'acheteur sera, par le seul fait de son acquisition subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

11. ETAT DESCRIPTIF.

La SPRL Simmoc fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes ou privatives.

Un exemplaire de cette description restera rédigée et signée par Monsieur Ivan Caric, demeurant à 1040 Bruxelles, avenue Eugène Plasky, 173, architecte légalement admis en Belgique

Sixième rôle.

-39-

avec la ra-
de sept
et six
es.

et inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province
de Brabant, ci-annexé.

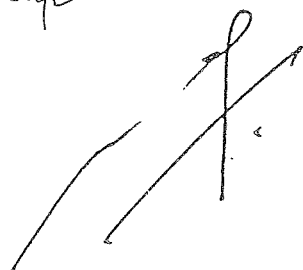
Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec nous, notaire.

Richard Cup



Enregistré le Cinq juillet 1944

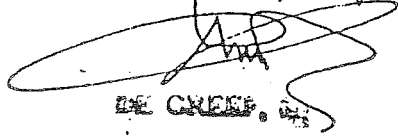
à Bruxelles, 1^{er} bureau de l'enregistrement

Vol. 514 fol. 44 case 43 Rôles Reize Renvois. m.

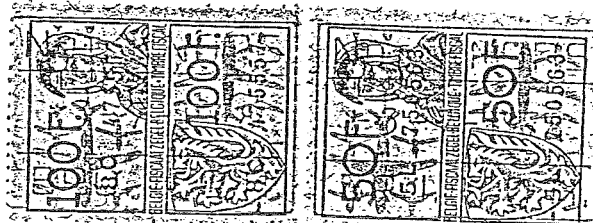
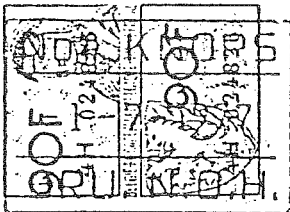
Reçu deux cent vingt cinq francs.

(225 f.)

Lo Roccoeur,



DE GREFF. 21



-33-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE. {
=====

T A B L E D E S M A T I E R E S.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE SIX - VARIATION DES QUOTITES.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE.

ARTICLE NEUF - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE DIX - JOUISSANCE.

ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX CHOSES COMMUNES.

ARTICLE DOUZE - L'ESTHETIQUE, LE STYLE ET L'HARMONIE DE
L'IMMEUBLE.

ARTICLE TREIZE - VOLETS, PERSIENNES, RADIO, T.V., UTILISA-
TION GARAGES.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - ADMINISTRATION.

ARTICLE QUINZE - ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE DIX-HUIT - MODE DE CONVOCATION.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE VINGT ET UN - DELIBERATIONS.

ARTICLE VINGT DEUX - VOIX.

ARTICLE VINGT TROIS - MAJORITES.

ARTICLE VINGT QUATRE - NOMINATION DU GERANT.

dix-septième rôle.

ARTICLE VINGT-CINQ _ ATTRIBUTIONS DU GERANT.

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et des recettes communes.

ARTICLE VINGT HUIT - CONTRIBUTION.

ARTICLE VINGT NEUF - REPARTITION.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIE DE REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE ET UN - REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE TRENTE DEUX - REPARATIONS INDISPENSABLES.

ARTICLE TRENTE TROIS - REPARATIONS NON INDISPENSABLES.

ARTICLE TRENTE QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE TRENTE CINQ - IMPOTS.

ARTICLE TRENTE SIX - RESPONSABILITE.

ARTICLE TRENTE SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE HUIT - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances et reconstruction.

ARTICLE TRENTE NEUF - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE ET UN - COPIE.

ARTICLE QUARANTE DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE QUARANTE QUATRE BIS - ASSURANCE ASCENSEUR.

ARTICLE QUARANTE QUATRE TER - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - MAJORITES, PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

ARTICLE QUARANTE SIX - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE SEPT - ENTRETIEN CHEMINEES.

ARTICLE QUARANTE HUIT - ESTHETIQUE.

SECTION II.

Ordre intérieur.

usuelle.

11/1

ARTICLE QUARANTE NEUF - BOIS, CHARBON.

ARTICLE QUARANTE NEUF BIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ANIMAUX.

SECTION III.

Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE DEUX - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE CINQUANTE TROIS - BAUX.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE - CHARGES DE VILLE.

SECTION IV.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE CINQ - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE CINQUANTE SIX - PUBLICITE.

ARTICLE CINQUANTE SEPT - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION V.

Gérance.

ARTICLE CINQUANTE HUIT - GERANT.

ARTICLE CINQUANTE NEUF - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE - POUVOIRS DU GERANT.

SECTION VI.

Charges communes.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - DETERMINATIONS.

ARTICLE SOIXANTE DEUX - EAU, GAZ, ELECTRICITE.

ARTICLE SOIXANTE TROIS - MODIFICATIONS.

SECTION VII.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE - NEANT.

SECTION VIII.

ARTICLE SOIXANTE CINQ - LITIGES.

troisième
ville.

PK

dix-huitième rôle.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Usant de la faculté prévue par l'article 577/bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi comme suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposée par les cédants de droits de propriété ou de jouissance à leurs concessionnaires d'une partie de l'immeuble.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment un règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

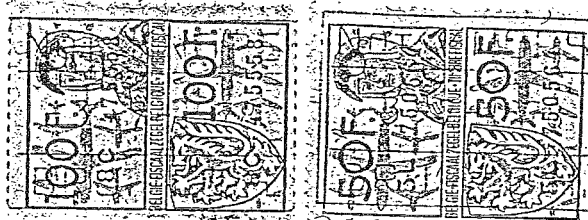
Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chacun des copropriétaires aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les

ustrieme
uille.

PPC /



-34-

copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées en principe "appartement" "garage" "cave" ou autre dénomination comme prévu à l'acte de base.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont celles qui sont communes à l'ensemble du terrain et de l'immeuble, ces parties communes sont divisées en cent/centièmes ou en mille/millièmes d'après l'immeuble.

La quotité des parties communes attribuée ainsi à chaque partie privative en forme l'accessoire. Son importance est fixée dans l'acte de base.

ARTICLE SIX - VARIATION DES QUOTITES.

Il est formel que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et notamment par suite de transformations et modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, les quotités telles qu'elles sont établies ci-dessus ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux appartements ou garages se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul appartement ou garage les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

Il en sera de même si deux appartements ou flats adjacents mais de niveau différent étaient réunis pour former ce que l'on appelle un appartement duplex.

Au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin, les quotités afférentes aux dites pièces seront réunies aux quotités de cet appartement.

Dans ce dernier cas, les quotités dans les parties communes seront révisées au prorata. Il sera permis après avoir réuni deux appartements ou garages, de les rediviser à nouveau sui-

quième
ville.

RC /

dix-neuvième île.

vant le modèle du type normal ci-avant déterminé.

Les comparants se réservent cependant le droit de diviser chaque étage en un nombre d'appartements qu'ils jugeront utile pour la vente, le tout sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage ne subiront aucun changement par étage, la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble comportent outre le terrain, entre autres, les fondations, l'armature en béton (hourdis, piliers), les gros murs de façade, les pignons, les clôtures, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, cheminées, les canalisations de toutes natures, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux servant à l'usage exclusif de ces appartements et locaux, la porte d'entrée de rue, l'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escaliers, l'escalier, l'ascenseur, la cave à compteurs d'eau de gaz et d'électricité, le toit couvrant l'immeuble, les gouttières descentes des eaux de pluie et de façon générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ou qui le seront d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels, ou saisies qu'avec les appartements et les éléments privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées.

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

xième
mille.

Hc

ARTICLE NEUF - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou élément privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, parquet ou revêtement sur lequel on marche, avec soutènement immédiat en connection avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les porte-palières, toutes les canalisations adductrices ou évacuatrices intérieurs des appartements et locaux privatifs, à leur usage exclusif, les installations sanitaires régulières (lavabo, évier, water-closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et des fenêtres, le hourdis plafond attaché au hourdis supérieur, le plafonnage et la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants en outre ce qui se trouve à l'extérieur des appartements mais sert exclusivement à leur usage (exemple: conduites particulières des eaux, gaz, de l'électricité, du téléphone etc...)

ARTICLE DIX - JOUISSANCE.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de son appartement local privatif dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire au droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure des locaux et leurs dépendances privatives, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de faire aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant: Il est interdit aux propriétaires d'appartements de diviser un apparte-

ptième
uille.

Rte /

Vingtième rôle.

ment en plusieurs appartements.

Deux appartements au même étage ou de niveau différent appartenant au même propriétaire peuvent éventuellement être assemblées.

ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DOUZE - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et de volet de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture, sauf les réserves prévues à l'acte de base.

ARTICLE TREIZE - VOLETS, PERSIENNES, RADIO, T.V., UTILISATION GARAGES.

Les copropriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils doivent être agréés par l'assemblée des copropriétaires du complexe.

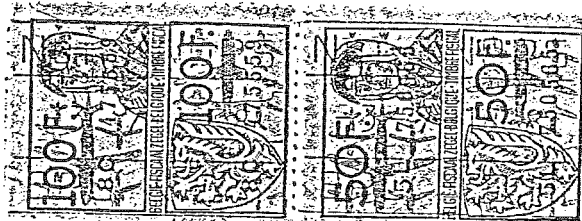
Les propriétaires pourront avoir des postes de téléphone, de télévision et de radio-diffusion; l'assemblée en réglementera l'usage à simple majorité des voix par un simple règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires intéressés.

Les fils d'amenée ne pourront être fixés sur la façade.

tième
ille.

He
/



-41-

Les garages devront être utilisés exclusivement pour y garer des automobiles privées, motocyclettes, bicyclettes ou pour servir de remise aux occupants de l'immeuble.

Il sera permis aux propriétaires de ces garages de les donner en location à des non-occupants de l'immeuble, à la condition qu'il s'agisse d'automobiles particulières, à l'exclusion de toute automobile de location.

Il sera interdit de déposer dans les garages des matières inflammables, dangereuses, à émanation fortes ou tous autres objets de nature à incommoder par bruit, odeur ou autrement.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - ADMINISTRATION.

L'immeuble est administrée par:

1° L'assemblée générale des copropriétaires.

2° Le gérant de l'immeuble.

1° L'assemblée générale.

ARTICLE QUINZE - L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE DIX SEPT - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

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

Vingt-et-unième rôle.

vingt-et-unième rôle.

RC

est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

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

ARTICLE DIX HUIT - MODE DE CONVOCATION.

Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX NEUF - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

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 autres questions mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires soient présents.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'as-

xième
ville.

ffc /

semblée, chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

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

La procuration qui sera donnée à ce dernier devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT ET UN - DELIBERATION.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés, comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des

Vingt-deuxième rôle.

transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitant l'unanimité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une nouvelle assemblée, comme prévue à l'article 23 ci-après.

ARTICLE VINGT DEUX - VOIX.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT TROIS - MAJORITES.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités en copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les cinq jours et au plus tard dans les dix jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

2°. Le gérant.

ARTICLE VINGT QUATRE - NOMINATION DU GERANT.

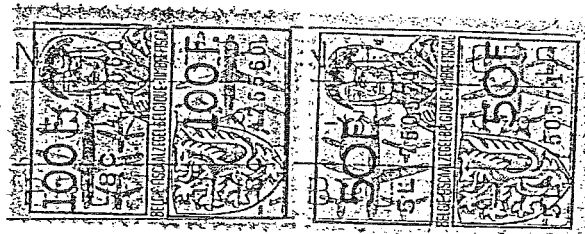
Il est fait appel par l'assemblée générale de l'immeuble aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires à la majorité des voix, lors de la première assemblée générale qui gèrera l'immeuble.

La révocation du gérant, le cas échéant aura lieu de la même façon. Cette fonction de gérant est rétribuée. Les émoluments sont fixés par l'assemblée générale. L'assemblée générale désigne également parmi les copropriétaires un gérant suppléant appelé à remplacer d'office le gérant en cas de longue maladie, de décès ou de démission, en attendant la première assemblée générale appelée à désigner le nouveau gérant et son suppléant. Le gérant est élu pour une durée d'un an.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

tième
de.

KC



-45-

ARTICLE VINGT-CINQ - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant convoque les assemblées générales de l'immeuble. Il veille à l'exécution des décisions de l'assemblée. Il veille à l'observation du statut immobilier et dénonce à l'assemblée générale toutes les infractions. Il instruit les contestations et en rend compte. Il a la surveillance générale de l'immeuble. Il prend toutes les mesures pour la conservation de l'immeuble en bon état d'entretien, fait exécuter les réparations urgentes et de menu entretien, et propose les travaux nécessaires mais non urgents.

Il a la garde des archives, tient les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi qu'éventuellement les doubles des baux pour les appartements loués. Il conserve les polices d'assurances collectives. Il présente annuellement à l'assemblée générale le compte de sa gestion et le compte des frais d'entretien et des réparations urgentes qu'il a fait exécuter. Il établit le budget pour l'année à venir et le soumet à l'assemblée.

Il encaisse:

- les provisions à verser périodiquement par chaque copropriétaire;
- toutes les sommes déterminées par l'assemblée générale pour les travaux dont elle aurait décidé l'exécution;
- + les sommes pouvant provenir des choses communes et en général, toutes les sommes revenant au fonds commun, y compris les indemnités alloués en cas de sinistre.

Il paie:

- les provisions pour la consommation de l'électricité des parties communes et tout ce qui est nécessaire à l'entretien de l'immeuble.
- toutes les primes d'assurances ainsi qu'il est dit au chapitre "assurances" et encaisse la part de chaque copropriétaire dans ces primes;
- toutes les taxes communales, d'Etat ou de Province se rapportant aux choses communes, à moins que ces organismes ne réclament ces taxes directement à chaque copropriétaire;

Vingt-troisième rôle.

- et en général, il paie toutes les sommes incombant aux choses communes.

Il engage, si l'assemblée générale le décide à la simple majorité des voix, un préposé pour l'entretien des parties communes.

Il veille à limiter au maximum les dépenses afférentes aux charges communes, mais peut engager toutes les dépenses courantes pour maintenir les parties communes en parfait état de propreté et d'entretien.

Il est responsable de l'interruption dans les assurances et due au retard de paiement des primes à moins qu'il puisse être prouver le retard de paiement, dans le chef des propriétaires, de leur part dans ces primes.

Les dépenses courantes peuvent être faites par le gérant sans mandat, mais les dépenses extraordinaires ne peuvent être faites par lui que lorsqu'il aura été mandaté à cet effet par l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

Au cas où un des copropriétaires estime que le compte lui présenté est erroné, il ne peut arguer de ce fait pour en retarder le paiement et pour faire subir un retard quelconque dans le paiement des charges communes. Le différend est réglé par le gérant s'il s'agit d'une erreur manifeste, par l'assemblée générale, s'il s'agit d'une contestation de principe.

Le cas échéant, une assemblée extraordinaire sera provoquée par le gérant sinon par le plaignant lorsqu'il s'agit d'un différend de principe sérieux justifiant une décision rapide. Le copropriétaire reste seul responsable à l'égard de ses copropriétaires et du gérant, du paiement de toutes les charges communes.

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

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'appro-

zième

bation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Le gérant doit communiquer toutes les pièces justificatives de ses dépenses à la dite assemblée statutaire.

ARTICLE VINGT SEPT - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les copropriétaires ou leurs mandataires.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les registres des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que d'autres archives de gestion de l'immeuble.

* SECTION III.

Répartition des charges et des recettes communes.

ARTICLE VINGT HUIT - CONTRIBUTION.

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes dans la proportion fixée ci-après et dans l'acte de base.

La répartition figure dans l'acte de base.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIES DE REPARATIONS.

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

ARTICLE TRENTE ET UN - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz et de l'électricité avariées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans autorisation.

ARTICLE TRENTE DEUX - REPARATIONS INDISPENSABLES.

Vingt-quatrième rôle.

Pour les réparations indispensables mais non urgentes, le gérant propose à l'assemblée générale les travaux nécessaires à effectuer.

L'assemblée générale sera juge au point de savoir s'il est nécessaire d'ordonner l'exécution de ces travaux.

ARTICLE TRENTE TROIS - REPARATIONS NON INDISPENSABLES.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux ou réparations doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins la moitié de l'immeuble, et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires possédant les septante pour cent des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter les dépenses dans la totalité.

ARTICLE TRENTE QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages ou autre partie privative pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes.

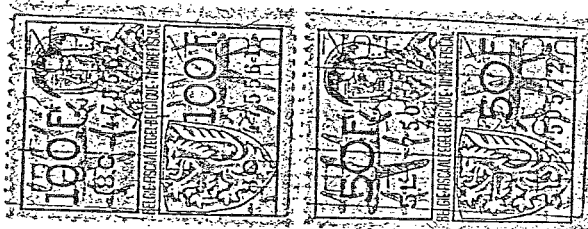
A moins qu'il ne s'agisse de travaux urgents, un accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront nécessairement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière qu'il puisse y avoir accès si la chose est nécessaire

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidés d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE TRENTE CINQ - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété les impôts seront répartis entre les copropriétaires proportion-



-49-

nellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

ARTICLE TRENTE SIX - RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE TRENTE SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

ARTICLE TRENTE HUIT - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans les proportions des quotités de chacun dans l'immeuble.

SECTION IV.

Assurances et reconstruction.

ARTICLE TRENTE NEUF - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou l'emploi de mazout, les accidents causés par l'électricité, dégâts d'eau, tempête, et chute d'avions, le recours éventuel des tiers le tout pour la somme à déterminer par l'assemblée générale. Le gérant devra, à cet effet faire toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes; ces primes lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé pour les conclusions de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure signer vala-

Vingt-cinquième rôle.

septième

He

blement à leur place.

ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN - COPIE.

Chaque propriétaire a droit à une copie des polices d'assurances moyennant les frais à sa charge.

ARTICLE QUARANTE DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignées par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte des créanciers inscrits et leur intervention sera requise.

ARTICLE QUARANTE TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est suffisante pour faire 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 propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

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

En cas d'indemnité insuffisante pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, exi-

ultième

e.

Re

gible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légaux courants de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans les délais prévus. 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 de l'immeuble 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 le désirent pas, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leurs intérêts dans l'indemnité. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil sur simple ordonnance de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers, il sera choisi de la même façon. Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal payable en même temps que le principal.

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

ARTICLE QUARANTE QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront 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 la reconstruction éventuelle. Si un copropriétaire contrairement à l'avis de la majorité estime que l'assurance est faite pour un montant insuffisant il aura toujours la faculté de faire pour son compte personnel une assurance complémentaire à la condition

Vingt-sixième rôle.

surprime

llc
/

d'en supporter toutes les charges et les primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Au cas où un ascenseur existe:

ARTICLE QUARANTE QUATRE BIS - ASSURANCE ASCENSEUR.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger. 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 chacun dans les frais de l'entretien de l'ascenseur.

ARTICLE QUARANTE QUATRE TER - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.

Une assurance sera également contracté par tous les copropriétaires par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au préposé à l'entretien et en général à tous personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des propriétaires. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, comme prévu à l'acte de base.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

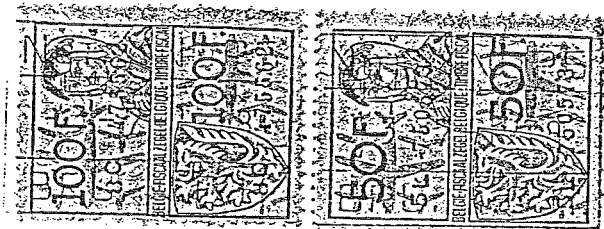
ARTICLE QUARANTE CINQ - MAJORITES, PROCES-VERBAUX.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix à l'exception des articles suivants: 45, 48, 52, 55, 56 et 57, pour lesquels l'unanimité de toutes les quotités est requise, même en cas d'une seconde assemblée; et qui est valable pour tout l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être insérées dans un journal spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui

ème
le.

HC
/



contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, l'aliénateur devra attirer l'attention toute particulière du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations contenues dans le livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que les ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE SIX - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

ARTICLE QUARANTE SEPT - ENTRETIEN CHEMINEES.

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

ARTICLE QUARANTE HUIT - ESTHETIQUE.

Les propriétaires ou occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et aux balcons ni enseignes, ni réclames ni garde-manger, ni linge ou autres objets, à l'exception de ce qui est prévu à l'acte de base.

unième

Vingt-septième rôle.

SECTION II.

Ordre intérieur.

ARTICLE QUARANTE NEUF - BOIS, CHARBON.

Les propriétaires ne peuvent scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE QUARANTE NEUF BIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les dégagements, devront être maintenus dégagés en tous temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et aux voitures d'enfants.

Les tapis et les carpettes ne pourront être secoués, les occupants devront faire usage d'aspirateurs de poussière.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

X Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux de gaz et caoutchoux susceptibles de céder sous la pression du gaz.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ANIMAUX.

Les copropriétaires de même que leurs locataires et tous autres occupants pourront avoir chiens, chats et oiseaux, qu'à titre de pure tolérance.

Il sera strictement défendu d'élever d'autres animaux.

Si l'un de ces animaux était cause de troubles par bruit odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra, par simple majorité des voix, supprimer la tolérance de l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale celle-ci aura le droit de lui réclamer tout dommage et intérêts et de faire valoir judiciairement sa déci-

asciène

He
/

cision en demandant le départ de l'animal cause de troubles.

SECTION III.

Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE DEUX - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter honnêtement et bourgeoisement et jouir de l'immeuble suivant l'expression juridique et sa notion "en bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait, celui des personnes de la famille, des gens à leur service et de leurs locataires et visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal l'emploi d'instruments de musique est toléré, celui d'appareils de radio, T.S.F., télévision et pick-up est autorisé mais ces appareils et ces instruments devront être utilisés de manière à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble sauf ceux actionnant les appareils ménagers, ceux actionnant des services communs et ceux nécessaires aux occupants y exerçant une profession libérale tel par exemple les appareils dentaires ou de médecine, sans toutefois gêner les autres propriétaires et ceux dont question à l'acte de base.

ARTICLE CINQUANTE TROIS - BAUX.

Les baux consentis par les propriétaires et les usufructiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement et de jouir en bon père de famille, conformément au présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et s'obliger à respecter sous peine de résiliation de leurs baux et de tous dommages et intérêts après constatation régulière des faits leur reprochés.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE - CHARGES DE VILLE.

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

Vingt-huitième île.

visièrne

1/2

SECTION IV.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE CINQ - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandise à l'exception de ce qui est prévu à l'acte de base.

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

Les médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble.

Les autres médecins devront veiller à respecter la tranquillité et l'hygiène.

ARTICLE CINQUANTE SIX - PUBLICITE.

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être apportée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs dans les escaliers, vestibules et passages, à l'exception de ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale et d'y faire figurer le nom de l'occupant, la profession qu'il exerce et les heures de visite.

A l'extérieur de l'immeuble, à l'endroit que l'assemblée fixera, il pourra être fixé une plaque du modèle approuvé par l'assemblée générale et indiquant le nom, la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, ainsi que l'étage.

Ces inscriptions seront du modèle fixé par l'assemblée.

ARTICLE CINQUANTE SEPT - DEPOTS INSALUBRES.

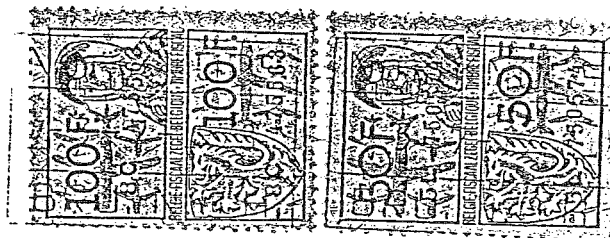
Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans leurs caves il ne soit déposé aucune matière ni denrée en décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé saui

quatrième
e.

HC
/



autorisation de l'assemblée. Le tout sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base.

SECTION V.

Gérance.

ARTICLE CINQUANTE HUIT - GERANT.

Le gérant est nommé comme prévu ci-avant.

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF - ATTRIBUTION DU GERANT.

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

Il fait rapport à l'assemblée, laquelle décidera des mesures à prendre la défense des intérêts communs. En cas d'urgence il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SOIXANTE - POUVOIRS DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi long temps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut,

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de dix pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

cinquième

PPA

Vingt-neuvième rôle.

Si l'appartement du défaillant est donné en location le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION VI.

Charges communes.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - DETERMINATION.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus et dans l'acte de base.

Telles sont les dépenses de l'eau, de gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire éventuel du personnel au service de la communauté, et les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du mobilier communs bacs à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire éventuel du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance et les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations, les réparations d'entretien et les grosses réparations.

ARTICLE SOIXANTE DEUX - EAU, GAZ, ELECTRICITE.

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

ARTICLE SOIXANTE TROIS - MODIFICATIONS.

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

sixième
e.

RC
/

SECTION VII.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE - NEANT.

SECTION VIII.

Dispositions générales.

ARTICLE SOIXANTE CINQ - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un tiers nommé de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de première Instance à Bruxelles.

L'assemblée pourra, à la majorité des voix de l'immeuble supprimer la présente clause d'arbitrage.

Les demandes de paiement des provisions et des sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents..

Le règlement général de copropriété, statut réel du règlement d'ordre intérieur présentement arrêté, demeurera annexé à l'acte de base à dresser par le notaire Marsel Knops à Bruxelles, rue François Vekemans, 218.

✓ Tout acte déclaratif ou translatif de propriété ou de jouissance ayant pour objet les appartements ou locaux privatifs de l'immeuble devront, s'ils ne sont pas reçus par le notaire détenteur des minutes du présent acte, contenir la mention que l'intéressé a une parfaite connaissance du règlement de copropriété qui est annexé à cet acte et qu'il s'oblige à le respecter, étant subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

Fait à Bruxelles, le premier juillet mil neuf cent septante-sept.

Heckler Carl

[Signature]

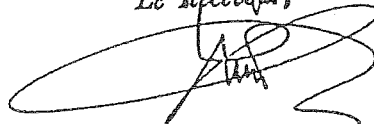
Trentième rôle.

-60-

Enregistré le cinq juillet 1937
à Bruxelles, 1^{er} bureau de l'enregistrement
Vol. 6¹⁰ fol. 72 case 5 Rôles ~~de~~ Renvois.
Reçu deux cent vingt cinq francs.

(215 f.)

Le Receveur,



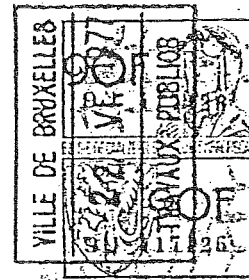
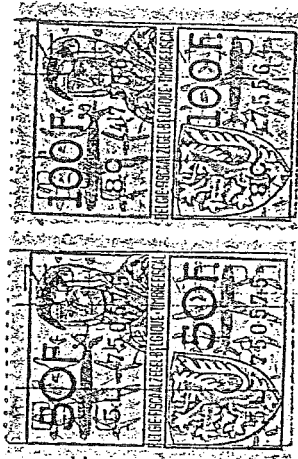
DE CREFF, L.



Direction administrative des
Travaux publics et des Régies

N° T.P. 10C/77.

Annexe(s) : 3 plan(s)



PERMIS DE BATIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Mme CURIC-RECHTER Radmilla
avenue Paul Hymans, 119 - 1200 Bruxelles

relative à un bien sis avenue des Croix de Guerre, cadastré section B n° 95/A/4
tendant à construire un immeuble à
appartements ; et 95/V/2.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 4 mars 1977 ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par
les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement
approuvé par arrêté royal du 15 juin 1964, autre que celui prévu par l'article 17 de
la loi organique du 29 mars 1962;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

ARRETE :

Art. 1^{er}.— Le permis est délivré à Mme CURIC-RECHTER Radmilla

qui devra :

1° contacter la C.I.B.E., rue aux Laines, 70 - 1000 Bruxelles et la S.A. Sibelgaz, quai des Usines,
6 - 1020 Bruxelles, avant d'entamer le chantier et supporter tous les frais à résulter du déplacement et de
mise hors service éventuels des bouches d'incendie, bouches à clés, avaloirs, réverbères, canalisations ou
appareils quelconques, etc., pouvant se trouver dans le trottoir, jugés nécessaires par ces sociétés;
(voir suite au verso s.v.p.)

Bruxelles, le 7 juin 1977.

Par le Collège :

Le Secrétaire,

Le Collège,

Visé par le Commissaire de
Police de la 9^e Division.
Bruxelles, le

hente-et-zième rôle.

2° placer les roulottes de chantier éventuelles en conformité avec les prescriptions du Code de route.

3° avant d'entamer les travaux, contacter le Service Urbanisme I, Centre administratif, boulevard Spach, 6, 11^{ème} étage - bureau 11/41, tél. 218.06.50 et 218.08.33, en vue d'obtenir sur place le tracé d'alignement et la fixation du niveau à observer.

4° observer les conditions ci-dessous du Service des Incendies :

- a) respecter les remarques figurant au plan des coupes et les indications figurant aux plans des niveaux.
- b) Les portillons d'accès à la gaine technique dans la cage d'escalier seront du type coupe-feu Rf 1/2 h.
- c) La machinerie ascenseur sera ventilée directement vers l'extérieur et la porte au palier de l'étage technique sera du type coupe-feu Rf 1/2 h, munie d'un dispositif de fermeture automatique.
- d) Les portes palières d'entrée des appartements seront du type coupe-feu Rf 1/2 h (sans fermeture automatique).
- e) Les résistances au feu Rf 1/2 h ci-dessus sont définies conformément à la norme NBN 713.020.

B. : Rf = résistance au feu.

Enregistré le Cinq février 1984
à Bruxelles; 1^{er} bureau de l'enregistrement
Vol. 619 fol. 12, case 5 Rôles en Renvois.
Reçu deux cent vingt cinq francs
(2251)
DE CREEP

5° respecter le(s) point(s) B, E, K et N des autres conditions reprises en annexe.

~~Art. 2. — Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Art. 3. — Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4. — Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5. — Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment le règlementation générale sur la protection du travail.

DISPOSITIONS LEGALES (loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970).

Art. 52. — Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est révoqué.

Toutefois, le collège échevinal peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Art. 54. — § 2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit produire le présent paragraphe.

Art. 54. — § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

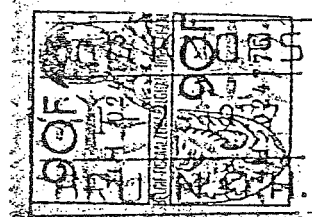
REMARQUE IMPORTANTE Une demande spéciale est sollicitée pour :

- exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode,
- le placement d'enseignes, tentes, stores, marquises, etc.,
- la construction, le renouvellement, la remise en état et l'ouverture des trottoirs,
- le raccordement ou la reconstruction d'un raccordement à l'égout public,
- le fonçage ou le battage de pieux ou de palplanches.

ENCORE UNE REALISATION DE **SIMMOC** A NEDER-OVER-HEEMBEK

RESIDENCE "LOUISE"

IMMEUBLE A APPARTEMENTS SIS A
AVENUE CROIX DE GUERRE, N°
1020 BRUXELLES



1. DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble est composé de:

- Niveau d'entrée comprenant des garages et du parking enterré, un hall d'entrée, des caves et des locaux techniques.
- Quatre étages avec deux appartements à deux chambres à coucher par étage.
- Un étage technique avec deux flats - penthouses.

SIMMOC se réserve le droit de modifier les dispositions des différents niveaux.

2. SITUATION

L'immeuble est situé au niveau haut de l'avenue Croix de Guerre, où les habitations sont nouvelles et de haut standing.

La rue Vekemans est l'artère commerciale du quartier se trouve à quelques pas, ainsi que les arrêts d'autobus. Les diverses écoles sont toutes proches. C'est un endroit idéal pour les familles avec des enfants.

Les appartements de rez-de-chaussée ont jouissance privative des jardins de + 100 m² chacun.

Trente-deuxième rôle.

3. ARCHITECTE

Le projet a été conçu, élaboré et contrôlé par le bureau d'études IVAN GARIC, ingénieur - architecte, S.C.A.B. inscrit au tableau de l'Ordre du Brabant.

L'adresse : avenue E. Plasky, 173

1040 Bruxelles

tél. : 735.83.36

4. CALCUL DE STABILITE

Tous les calculs de stabilité, ainsi que les plans du béton armé, sont exécutés par la Simmoc assurant une structure sans doute et permettant aux futurs acquéreurs d'organiser l'espace, suivant leur besoins et leur goût.

5. NOTAIRE

Le notaire KNOPS, dont les bureaux sont situés à cinquante mètres de l'immeuble, établira l'acte de base suivant la loi, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

L'adresse, rue Vekemans, 218

1020 Bruxelles

tél. : 267.55.50 ou 267.55.51

6. PRIX

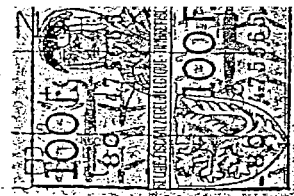
Les prix de vente sont donnés en annexe. Ces prix seront augmentés ou diminués suivant la variation de la formule de révision :

$$Pv = Po \left(0,5 \frac{So}{S} + 0,3 \frac{Io}{I} + 0,20 \right)$$

dont les paramètres sont ceux du Ministère des Travaux Publics.

Les caves appartenant aux appartements sont incluses dans les prix de ceux-ci.

Les frais de notaire et d'enregistrement et de la T.V.A. ne sont pas compris dans le prix.



7. DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX

7.1. GROS-OEUVRE

a. Généralité

L'immeuble est construit avec des matériaux durables, neufs et de bonne qualité.

b. Fondations

La structure sera fondée sur les poutres et semelles de fondation en béton armé.

c. Egouts

Les tuyaux en PVC avec les chambres de visite et accessoires suivant les prescriptions du service d'hygiène et le règlement de la ville de Bruxelles.

d. Maçonnerie

En briques de terre cuite, machinées ou blocs en béton. Toutes les briques de façades et des murs mitoyens seront en terre cuite et ingélives.

Mortier composé de 300 kg de ciment par m³ de sable.

e. Cloisons

Les cloisons seront exécutées en plâtre. Les cloisons éventuels entre les appartements seront exécutées en doublecloisons en plâtre massif avec une isolation en laine minérale dans le vide, afin d'assurer une isolation acoustique et thermique supérieure. La laine minérale peut être remplacée par un autre matériau de même pouvoir isolant.

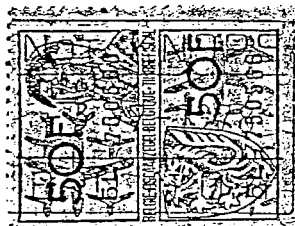
f. Façades à rue

Les façades à rue seront exécutées en pierres blanches reconstituées et en briques de façade, ingélives rejointoyées après la terminaison des travaux du gros-oeuvre.

Les seuils des fenêtres seront en alu et les seuils de soubassement seront en pierre bleue.

g. Façades postérieures

En briques locales de teinte foncée et rejointoyées en montant.



hente-troisième rôle.

h. Toiture

Un pare-vapeur sera posé.

L'isolation est assurée par un isolant synthétique, non inflammable de 40 mm d'épaisseur garantissant un coefficient d'isolation "K" inférieur à 1.0.

L'étanchéité sera exécutée suivant les prescriptions de l'entrepreneur, qui donnera la garantie décennale.

i. Ventilation et cheminées

Les conduits sont de système préfabriqué. L'extraction de ventilation est assurée par les moyens appropriés.

j. Feu-ouvert

La cheminée du living avec feu ouvert avec âtre en éléments préfabriquée. Il est prévu pour cette cheminée une valeur de 10.000 francs.

7.2. PLOMBERIE ET APPAREILS SANITAIRES

a. Eau de ville

Un compteur par appartement, canalisation en fer galvanisé ou tube VICU et robinets d'arrêt.

b. Décharges

Tous les appareils sanitaires seront raccordés aux chutes et décharges par des tuyaux avec une pente suffisante et le diamètre en rapport avec le type et le nombre des appareils à desservir.

c. Gaz

Une prise dans la cuisine. Un compteur par appartement sera placé.

d. Appareils sanitaires

- Salle de bains

Baignoire : en tôle d'acier émaillée blanche, (160 ou 170 x 70 cm pour les appartements et bain fauteuil 105 x 65 pour les flats) avec soupape, trop-plein, tube de relais et syphon laiton, mélangeur bain/douche à main, complet avec clapet de retenue réglementaire, chaînette.

- Cuisines des appartements

Un robinet et une décharge pour la machine lave-vaisselle.

Lavabo : 60 x 48 sur console, complet avec soupape , chaînette et deux robinets.

Etagère : tablette verre clair, 55 cm, sur galerie chromée, fil rond.

Glace : argenture cuivrée, 60 x 39 cm, véritable glace qualité V.V.A. avec attaches chromées.

Porte-essuies : chromé à deux branches mobiles

bidet : en céramique sanitaire blanche, complet avec soupape, mélangeur et chaînette.

Un robinet pour la machine à laver uniquement pour les appartements à 2 ch.
- W.C.

W.C. : monobloc à mécanisme silencieux, complet avec siege double, noir.

Lave-mains : 40 x 22 cm ou similaire avec robinet chromé pour eau froide

Porte-rouleaux : en tôle chromée

e. Compteurs

Les compteurs pour le gaz et l'eau de la société distributrice sont placés dans un local séparé au rez de chaussée.

7.3. INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET DE L'EAU CHAUDE

Par une température extérieure de - 10° C , les températures suivantes, dans les locaux, sont garanties :

- sous-sol 16°
- magasins 20°

Appartements et studios :

- Living 22°
- Salle de bain 24°
- Cuisine et chambre à coucher 20°

Le chauffage central au gaz sera installé par une firme spécialisée ayant de très bonnes références.

La chaudière est du type agréée par la Fédération des Installateurs de chauffage de Belgique.

Tous les locaux d'habitation à l'exception des halls d'entrée sont munis de radiateurs en panneaux d'acier émaillé en usine ou des convecteurs. Compteurs-enregistreurs de chauffage seront placés en location par une firme spécialisée est à charge de l'acquéreur.

Production d'eau chaude au moyen d'un boiler au gaz. Les compteurs de passage seront installés pour chaque appartement.

huitième rôle

7.4. INSTALLATION ELECTRIQUE

a. L'installation sera strictement conforme au règlement du comité d'étude technique, de la production et de la distribution d'électricité de Belgique. Le matériel employé dans l'installation sera de toute première qualité et du dernier modèle (CEBEC)

Lors de la mise sous tube, il sera prévu des crochets de suspension pour les lustres.

L'installation sera garantie 5 ans contre les défauts de construction et les matériaux suivant les garanties d'usine.

La canalisation sera encastrée sauf dans les locaux non plafonnés, où elle sera apparente.

Les interrupteurs seront du modèle à bascule silencieux.

Un compteur avec tableau général pour chaque appartement desservira toute l'installation. Le compteur est situé dans un local spécial au rez de chaussée.

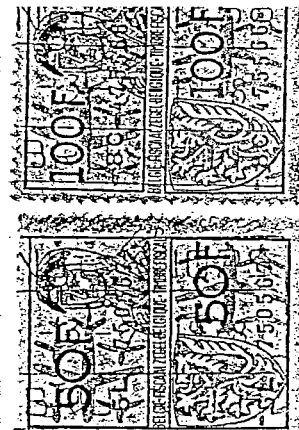
b. Description de l'installation

Communs :

- hall d'entrée : 5 points lumineux - 4 boutons poussoirs
1 prise pour réchaud électrique éventuel
- Paliers : 2 points lumineux - 3 boutons poussoirs
- Aire de parking: 8 points lumineux - 6 boutons poussoirs,
2 prises de courant bipolaire + terre

Les appartements :

- entrée : 1 point lumineux
1 prise de courant
1 tube vide pour le téléphone
1 parlophone bouton ouvre-porte et ding-dong
- chambre 1 point
3 prises
- salle de bains 1 point - 1 applique murale
1 prise bipolaire + terre
- living 2 points
3 prises
1 tube vide pour télédistribution
- cuisine 1 point - 1 applique
3 prises bipolaire + terre (2 prises pour les flats)



Garage (boxes) 1 point lumineux
1 prise bipolaire + terre

- Nombre de circuits prévus :

Appartements à deux chambres :

- 2 circuits lumière	2 x 1,5 mm ²	10 ampères
2 circuits prises	2 x 2,5 mm ²	15 ampères
1 circuit lave-vaisselle	2 x 2,5 mm ² + terre	15 ampères
1 circuit machine à laver	2 x 2,5 mm ² + terre	15 ampères

Flats - penthouses

- 2 circuits lumière	2 x 1,5 mm ²	10 ampères
2 circuits prises	2 x 2,5 mm ²	15 ampères

c. Ouvre-porte et parlophone

Electrique, permet depuis l'appartement la communication et l'ouverture de la porte de rue.

7.5. PLAFONNAGE

Les murs, à l'exception des cloisons en plâtre, sont enduits, surfaces de finition soigneusement dressées à la règle.

7.6. REVETEMENTS DE SOL

- Hall d'entrée du rez de chaussée

En pierres naturelles teinte et finition suivant le choix de l'architecte

- Paliers d'étage et les marches

En aggloméré de marbre ou "Granito"

- Terrasses

En dallage de céramique, couleur unie

- Hall d'entrée d'appartement

Parquet en chêne, dessin mosaïque, épaisseur nominale 8 mm, poncé à la machine et première mise de cire.

- cuisine, W.C. et salle de bains

En carreaux vinyliques, épaisseurs 1,6 mm; collés avec une colle spéciale hydrofuge.

- hall de nuit, chambre à coucher et living

Tapis plains, valeur 240 f/m² ou carreaux vinyliques.

Trente-cinquième île.

7.7. RELEVEMENTS DE MURS

- Hall d'entrée du rez de chaussée

Suivant le plan de décoration de l'architecte.

- Paliers d'étage et escaliers

Tous les murs seront enduits et recevront deux couches de peinture au latex.

- Cuisine

En faïence sur un pan de mur du côté évier sur 1,20 m de hauteur, sauf derrière l'armoire.

- Salle de bains

En faïence de 15/15 sur le pourtout de la pièce hauteur, 1,20 m

- Cuisine, Salle de bains

Les murs non carrelés recevront deux couches de peinture au latex.

- * Hall d'entrée chambre à coucher et living

Les murs recevront un papier de fond uniquement.

- Tous les plafonds seront peints au latex en deux couches.

7.8. MENUISERIES INTERIEURES

a. Portes intérieures

Les portes à un battant de l'appartement seront d'aspect moderne à double faces unies à peindre ou prépeint à l'usine, posées dans les chambranles en bois ou métalliques. Pour la porte de living un vitrage décoratif est prévu.

b. Plinthes

Toute pièce n'ayant pas de carrelage au mur sera garnie de plinthes en S R N à peindre ou en PVC.

c. Portes d'entrée des appartements

Elles seront du type coupe-feu de 1/2 heure, munie d'une serrure de sûreté et un judas optique.

d. Meubles de cuisine seront en bois stratifié

L'équipement comprend :

- un évier en acier inoxydable à double bac avec égouttoir 1,20 m pour les appartements à deux chambres et à simple bac 0,75 m pour les autres appartements.

- un ensemble d'armoires sous-évier correspondant

- un ensemble d'armoires murales correspondant

e. Porte en bois à peindre pour l'armoire de la terrasse.

7.9. MENUISERIES EXTERIEURES

Tous les châssis, les portes, les seuils de fenêtres et les balustrades seront exécutés en alu éloxé, ton naturel.

7.10. VITRERIE

Tous les châssis en façade seront pourvus de double vitrage isolant, d'épaisseur en rapport avec la surface vitrée.

7.11. ASCENSEUR

La cabine d'ascenseur est prévue pour une charge de quatre personnes. La vitesse nominale de levage est de 0,70 m/sec.

La cabine de luxe sera pourvue d'une glace et d'un tapis.

Les appareils sont installés à l'étage technique et isolés.

Les portes paliers sont en tôle peinte, équipées de fermeture automatiques.

Boutons d'appel avec voyant lumineux.

7.12. HALL D'ENTREE

Le hall d'entrée sera exécuté suivant les plans de détails de l'architecte.

La décoration assurera un standing de luxe.

L'ensemble des boîtes aux lettres sera assorti à la décoration du hall.

Chaque boîte sera munie d'une serrure de sûreté.

trinte-sisième rôle.

8. RECEPTION

Chaque propriétaire procédera à la réception des parties privées de son bien en présence d'un délégué du constructeur et de l'architecte.

9. REALISATION

L'immeuble sera construit par la SIMMOC snrl, qui assure aussi la vente.

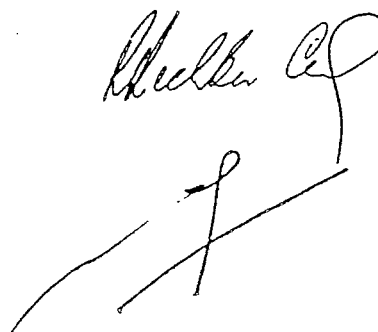
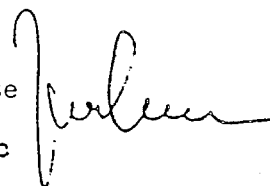
Adresse: SIMMOC snrl, ave. P. Hymans 119 bte. 10
1200 Bruxelles
Téléphone: 762. 08. 03

10. REMARQUES IMPORTANTES

1. La présente description des travaux et des parachèvements a pour but de décrire les caractéristiques principales de la construction.
 2. Certaines modifications de disposition des cloisons, des locaux techniques, des caves et des garages pourront avoir lieu en cours de construction, ainsi que modifications de l'emplacement des appareils et le sens d'ouverture des portes.
 3. Le choix des matériaux de parachèvement se fera dans les gammes présentées sous réserve de la disponibilité.
- Les échantillons seront déposés sur le chantier ou chez les fournisseurs désignés.

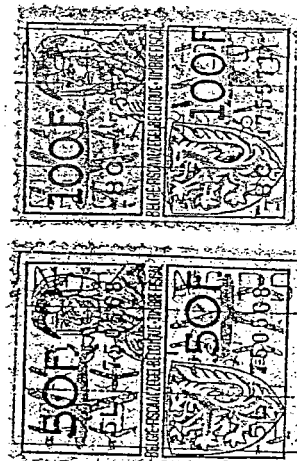
Bruxelles, le 09 mars 1977

Architecte
I. Caric



-73-

Enregistré le cinq juillet 1944
à Bruxelles, 1^{er} bureau de l'enregistrement
Vol. 6/49 fol. 72 case 5 Rôles d'ice Renvois.
Reçu pour cent vingt cinq francs
(225 f.)
Le Receveur,
[Signature]
DE CLERCO.



Bijgevoegd vier plannen geregistreerd.

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE.

[Large handwritten mark, possibly a stylized 'f' or '7']

Dépôt n°	5448
Timbre	4575
Salaires	4582
Total	9162

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le quatre juillet 1900 restante-huit.

vol. 8369, n° 1, et inscrit d'office

vol. —, n° —. Reçu neuf mille cent soixante-deux francs.

Réf. 847 Le Conservateur des Hypothèques, n°

DE CLERCO.

[Signature]

rente-septième et dernier rôle.