



ETUDE

DE

Maître Jacques Van Wetter

NOTAIRE A IXELLES
40, RUE DEFACQZ

Palais de l'Europe

Pavillon de Turquie

à

Woluwé Saint-Pierre

ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété

DU 14 DECEMBRE 1961

transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, deux octobre suivant, volume 2.564, numéro 1.

Laquelle comparante a requis Maître Jacques Van Weimer, notaire soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble "Valais de l'Isone - Pavillon de Turquie".

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, énoncés Chapitre I : Exposé

Chapitre II : Division de l'immeuble.

Chapitre III : Identification des appartements.

Chapitre IV : Servitudes et conditions spéciales.

CHAPITRE I - EXPOSÉ

La Société comparante est propriétaire de terrain en parcelles :

COMMUNE DE HOYONS-SAINT-PIERRE.

Un terrain à bâtir, sis à front de la drève de Buvellier, cadastré au planant été Section B, partie de l'ancien numéro 27/R, contenant en superficie d'après mesurage, vingt-trois ares, cinquante et un centièmes.

MESURAGES - PLAN.

Tel que le dit terrain se trouve figuré sous les lots n° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien précité appartient à la Société comparante, en chef d'apport, sous plus grande entendance, par la Société civile à forme coopérative "Société d'habitants et de résidents dans l'habitation en faveur des Classes Moyennes", en abrégé "SOCIÉTÉ Classes Moyennes", agissant sous le régime de la loi du 19 mars 1921, lors de la création de cette dernière avec la participation coopérative et constatée aux termes d'un acte en date du 10 mars 1921, enregistré au Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent vingt-cinq, publié à l'annuaire de Bruxelles

Belge du sept décembre suivant, numéro 30.091, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 1958, numéro 18.

La Société Civile à forme Coopérative "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières en faveur des Classes Moyennes", en était propriétaire pour l'avoir acquis de la Société Anonyme en liquidation "Travaux publics et privés du Vogelzang", à Bruxelles, aux termes d'un acte du notaire sous signé, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume 1.911, numéro 5.

La Société Anonyme en liquidation "Travaux publics et privés du Vogelzang" en était propriétaire pour lui avoir apporté, lors de sa constitution, aux termes d'un acte du Notaire Édouard Dubost, à Bruxelles, du premier juin mil neuf cent neuf, par Madame Maria Van Haslen, Veuve de Monsieur Édouard Tircher, propriétaire à Jette, Château du Weygaert, transcrit au bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf juin mil neuf cent neuf, volume 11.286, numéro 25.

2. La société comparante a décidé de faire construire sur ce terrain un complexe d'appartements, dénommé "Palais de l'Europe - Pavillon de Turquie", et de vendre ceux-ci aux amateurs qui se présenteront.

3. La société comparante a fait établir par le "Groupe Urbanisme" Société Anonyme, à Bruxelles, avenue Louise, 375, les plans, métrés et description de cet immeuble et l'a chargé d'en assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société comparante décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et ce, par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la Société Anonyme "Groupe Urbanisme" et dont une description sommaire est ci-annexée.

5. La société comparante a requis Maître Van Wetter, notaire soussigné, de dresser le présent acte de base, destiné

à mettre l'immeuble sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

À cet acte, qui constitue le noyau juridique de l'opération, sont annexés :

- a) le règlement de copropriété ;
- b) les plans servant à l'érection de l'immeuble ;
- c) la description des matériaux employés ;
- d) les clauses et conditions imposées aux entrepreneurs ;
- e) le graphique d'avancement des travaux ;
- f) les conditions générales de vente.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Comme il est dit ci-avant, la société a fait établir plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Palais de l'Europe - Pavillon de Turquie", à ériger sous la surveillance de la Société Anonyme "Groupe Urbanisme" ayant son siège à Bruxelles, avenue Louise, 375. Elle a la responsabilité de la conception des plans, en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants :

PLAN NUMERO SIX A.

Le plan numéro SIX A est le dessin des sous-sols - garages.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

La galerie des garages.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Sept garages numérotés de sept à quatorze, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive,

le garage proprement dit avec sa porte ou volet

b) en copropriété et indivision forcée,

les quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO SEPT.

Le plan numéro SEPT est le dessin du sous-sol du bâtiment principal.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Les dégagements.

L'escalier avec sa cage.

La cage d'ascenseur.

La cave pour la concierge.

Les locaux et le sas des vide-poubelles.

Les locaux pour les compteurs du gaz et électricité.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. Six garages numérotés de un à six, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Trente-neuf caves numérotées de un à trente-six et de trente-huit à quarante.

PLAN NUMERO HUIT.

Le plan numéro huit est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

L'entrée.

Un premier hall d'entrée.

Un deuxième hall d'entrée.

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Les locaux de la conciergerie.

Une remise pour vélos et voitures d'enfants.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

1. L'appartement de gauche, côté parc, portant le numéro trente-huit, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive.

Un hall.

Un living.

Une cuisine.
 Une salle de bains.
 Deux chambres.
 Un dégagement.
 Un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les dix-huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement à droite, côté Parc, portant le numéro quarante, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive.

Un hall.
 Une cuisine.
 Un living.
 Trois chambres.
 Un water-closet.
 Un dégagement.
 Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-deux/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement à droite, côté drève de Nivelles, portant le numéro trente-neuf, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive.

Un hall.
 Une cuisine.
 Un living.
 Une chambre.
 Un dégagement.
 Un water-closet.
 Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les treize/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO NEUF.

Le plan numéro neuf est le dessin de l'étage type

L'étage normal se reproduit aux premier, deuxième, troisièmes, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

À chacun de ces neuf niveaux, on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Le hall commun.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. L'appartement "Type II", à gauche en façade de la drève de Nivelles, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Deux chambres.

Un dégagement.

Une salle de bains.

Un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement "Type II", à gauche côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Deux chambres.

Un dégagement.

Une salle de bains.

Un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement "Type III", à droite côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Trois chambres.

Un dégagement.

Un water-closet.

Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les trente et un/millièmes des parties communes dont 1 terrain.

4. L'appartement "Type I", à droite en façade de la dr-
ve de Nivelles, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Une cuisine avec terrasse.

Un living avec terrasse.

Une chambre.

Un dégagement.

Un water-closet.

Une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les dix-huit/millièmes des parties communes dont le ter-
rain.

PLAN NUMERO DIX.

Le plan numéro dix est une coupe.

PLAN NUMERO ONZE.

Le plan numéro onze est le dessin de la façade côté dr-
ve.

PLAN NUMERO DOUZE.

Le plan numéro douze est le dessin de la façade latéral

PLAN NUMERO TREIZE.

Le plan numéro treize est le dessin de la façade côté
Pare.

PLAN NUMERO QUATORZE.

Le plan numéro quatorze est le dessin du parking et de

la rampe d'accès.

PLAN NUMERO QUINZE.

Le plan numéro quinze est un dessin des égouts.

PLAN NUMERO SEIZE.

Le plan numéro seize est un dessin de la toiture.

On y remarque les parties communes suivantes :

La cage d'escalier.

Le local machinerie ascenseur.

Un séchoir.

La société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

CHAPITRE III - IDENTIFICATION
DES APPARTEMENTS.

Pour l'identification des appartements, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant la façade drève de Nivelles, et ainsi on a successivement :

Premier étage :

L'appartement de gauche qui porte le numéro un et l'appartement de droite qui porte le numéro trois, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro deux et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro quatre.

Deuxième étage :

L'appartement de gauche qui porte le numéro cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro sept, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro six et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro huit.

Troisième étage :

L'appartement de gauche qui porte le numéro neuf et l'appartement de droite qui porte le numéro onze, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro dix et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro douze.

Quatrième étage :

L'appartement de gauche qui porte le numéro treize et l'

appartement de droite qui porte le numéro quinze, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro quatorze et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro seize.

Cinquième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro dix-sept et l'appartement de droite qui porte le numéro dix-neuf, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro dix-huit et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt.

Sixième étage :

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt et un et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-trois, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro vingt-deux et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt-quatre.

Septième étage

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-sept, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro vingt-six et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt-huit.

Huitième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-neuf et l'appartement de droite qui porte le numéro trente et un, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro trente-deux.

Neuvième étage

L'appartement de gauche qui porte le numéro trente-trois et l'appartement de droite qui porte le numéro trente-cinq, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente-quatre et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro trente-six.

Rés-de-chaussée.

L'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente-huit et l'appartement de droite vers Parc qui porte

la numéro quarante et l'appartement de droite côté drève qui porte le numéro trente-neuf.

CHAPITRE IV - SERVITUDES ET CON-
DITIONS SPECIALES.

I. CONDITIONS SPECIALES DANS LE TITRE DE PROPRIETE.

L'acte de vente reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept, dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"1° La société acquéreuse devra bâtir, sur chaque lot du
"lotissement, des villas isolées, jumelées ou groupées et
"dont le nombre sera déterminé par l'administration compéten-
"te, dont le plan de façade a été approuvé par la société
"venderesse et se conformer aux alignements, niveaux, lois et
"règlements concernant les constructions à ériger sur le bien
"vendu, elle devra aussi en payer les droits, impôts et taxes
"qui en résulteront.

"2) Il lui est interdit de construire un établissement re-
"connu dangereux ou insalubre, nécessitant l'enquête de commo-
"do ou incommodo, de même d'y établir des magasins de chaux,
"de charbons, ou tout autre établissement qui serait de natu-
"re à gêner le voisinage. Cette restriction ne peut être in-
"voquée que par la Société venderesse, sans que nul autre ne
"puisse s'en prévaloir.

"3) Il sera notamment observé :

"a.) de ne pas bâtir dans la zone de recul à front de la
"construction, ni dans la zone latérale entre bâtisse, zone dont
"la largeur sera déterminée par l'administration compétente.

"b.) de se clôturer à rue au moyen d'une clôture métallique
"doublée de haie vive en ligustrum, ou d'un grillage en fer,
"reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq
"centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur mi-
"nimum ; ces haies ou grillage ne pourront dépasser
"la hauteur maximum de un mètre, quatre-vingts centimètres,
"soubassement compris. Des haies ou grillage et soubassements
"identiques seront établis dans la zone de recul, suivant les

"axes mitoyens de la propriété, normalement à l'axe de l'avenue, le restant du jardin devra être clôturé au moyen d'une clôture métallique doublée d'une haie vive en Ligustrum dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre quatre-vingts centimètres.

"4) Les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations de la Société venderesse, concernant des chemins de décharge pouvant être revendiqués par des voisins, le tout sans l'intervention de la Société venderesse ni recours contre elle, ni contre l'auteur du plan.

"5) Lors de l'exécution des travaux de voirie, lorsqu'une voie sera mitoyenne avec les terrains restant à attribuer à la Société venderesse, elle sera réalisée à frais communs entre la Société acquéreuse et la Société venderesse au prorata des mètres courants de façades.

"6) Les limites non bornées contre les divers voisins ne sont pas garanties ; le plus ou le moins de contenance pouvant résulter du déplacement de ces limites, fera profit ou perte pour la Société acquéreuse, le tout sans intervention de la Société venderesse, ni recours contre elle, ni contre l'auteur du plan."

La société comparante déclare avoir été relevée de l'obligation des conditions spéciales ci-avant reproduites.

2. CHAUFFAGE CENTRAL URBAIN.

L'immeuble dont il est question au présent acte sera desservi en chauffage central urbain et distribution d'eau chaude conjointement avec les cinq autres immeubles à appartements multiples formant l'ensemble urbanistique.

La centrale de la chaufferie sera établie à l'endroit qui sera indiqué ultérieurement par la société comparante. Elle sera commune à titre de servitude perpétuelle et gratuite, entre les six immeubles, à charge pour ces immeubles d'assurer l'entretien à frais communs, au même titre que le parc.

Les tuyaux de distribution des immeubles faisant l'objet de l'ensemble urbanistique pourront être placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits à désigner.

par la société comparante.

3. TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée d'une terrasse. A l'exception du séchoir cette terrasse n'est pas accessible si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et le débouché des ventilations.

L'usage du séchoir sera réglementé par l'assemblée générale.

4. CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou du bureau de l'immeuble. Une cave ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou du bureau 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 de l'immeuble.

5. JARDIN PRIVE.

Le propriétaire de l'appartement numéro trente-huit aura la jouissance exclusive à charge de pourvoir à son entretien à ses frais, de la partie du jardin attenante à son appartement telle qu'elle figure en teinte verte au plan ci-annexé, dressé par Monsieur Fernand De Witte, prénommé.

Le propriétaire de l'appartement numéro quarante aura cette même jouissance aux mêmes conditions de la partie du jardin attenante à son appartement, telle qu'elle figure en teinte rose au même plan.

Une haie de un mètre cinquante centimètres de haut clôturera cette partie de jardin. Pour son entretien, cette haie sera considérée comme faisant partie du Parc dont question ci-après.

6. RESERVES - MITOYENNETE.

La société comparante se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les

propriétés voisines de la propriété dont question au présent acte de base.

Les droits que se réserve ici la société comparante n'emporte pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires de l'immeuble.

7. PASSAGE DES CANALISATIONS DES GAINES ET CONDUITS DE CHEMINÉES.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

8. SERVITUDE DE PASSAGE.

En outre, la société comparante déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigus et à charge du bien objet du présent acte.

Cette servitude de passage est reprise et plus amplement décrite aux plans numéros six A et quatorze ci-annexés sous la dénomination "Galerie des garages" - "Parking" - "Rampe d'Accès".

Aucune restriction ne pourra être apportée à cette servitude de passage.

La rampe d'accès aux garages se trouvant sur l'immeuble "Pavillon de Grèce", sera entretenue comme charge commune de l'immeuble, objet du présent acte, l'immeuble "Pavillon d'Espagne" et l'immeuble "Pavillon de Grèce".

9. PARC.

L'immeuble, objet du présent acte, fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le jardin, tant de devant que derrière, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les immeubles à appartements multiples faisant partie de cet ensemble.

Ce parc qui sera aménagé par la société comparante aux

un caractère architectural.

La partie de ce parc se trouvant en façade sera exécutée au plus tard après l'achèvement du dit immeuble

En ce qui concerne la partie du parc devant être comprise dans la partie centrale, celle-ci sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples, composant l'ensemble urbanistique dont question ci-avant.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples, composant le dit ensemble urbanistique ; chacun des immeubles intervenant pour une quotité égale.

La gestion de ce parc sera assumée par un comité formé par les présidents des Conseils de Gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

La jouissance, la police et l'entretien du parc font l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

La société comparante se réserve le droit de maintenir sa publicité jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Tout ce qui précède et concerne le parc dont il s'agit est stipulé à titre de servitude à charge de l'immeuble faisant l'objet du présent acte et au profit des immeubles devant compléter l'ensemble urbanistique dont question.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.-

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

ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution de ces présentes, la comparante a fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec Nous,

Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré huit rôles, deux renvois, à Exelles, bureau, le quinze décembre 1900 soixante et un, vol. 255. f. 95, case 16. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. MANSSEN.

ANNEXE.

R È G L E M E N T G È N É R A L D E C O P R O -
P R I É T É .

T A B L E D E S M A T I È R E S .

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 3 - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRITE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 5 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 7 - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 8 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE
L'IMMEUBLE.

ARTICLE 11 - VOILETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL -
RADIOVISION.

ARTICLE 12 - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 13 - CONCERTAGE

ARTICLE 14 - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 16 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 17 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDI-
NAIRE.

ARTICLE 18 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE 19 - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

ARTICLE 20 - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

ARTICLE 21 - PRESIDENT ET MEMBRES DES ASSEMBLEES.

- ARTICLE 22 - BUREAU.
 ARTICLE 23 - LISTE DE PRESENCE.
 ARTICLE 24 - MAJORITES.
 ARTICLE 25 - NOMBRE DE VOIX.
 ARTICLE 26 - QUORUM DE PRESENCE.
 ARTICLE 27 - COMPTES DE GESTION.
 ARTICLE 28 - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

- ARTICLE 29 - CONTRIBUTION.
 ARTICLE 30 - FORFAIT.
 ARTICLE 31 - CATEGORIES.
 ARTICLE 32 - REPARATIONS URGENTES.
 ARTICLE 33 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS
 NON URGENTS.
 ARTICLE 34 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES
 MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN A-
 GREMENT.
 ARTICLE 35 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité Civile.- Charges.

- ARTICLE 36 - IMPOTS.
 ARTICLE 37 - REPARTITION DES CHARGES.
 ARTICLE 38 - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

- ARTICLE 39 - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

- ARTICLE 40 - ASSURANCE COMMUNE.
 ARTICLE 41 - SURPRIMES.
 ARTICLE 42 - EXEMPLAIRES.
 ARTICLE 43 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.
 ARTICLE 44 - AFFECTATION DES INDEMNITES.
 ARTICLE 45 - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.
 ARTICLE 46 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.
CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 47 - MAJORITE.

ARTICLE 48 - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE 49 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 50 - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 51 - BOIS - CHARBONS.

ARTICLE 52 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 53 - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE 54 - INSTALLATION DU GAZ.

ARTICLE 55 - ANIMAUX.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 56 - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE 57 - BAUX.

ARTICLE 58 - ECHANGES DE CAVES.

ARTICLE 59 - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseur.

ARTICLE 60 - USAGE.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE 61 - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE 62 - PUBLICITE.

ARTICLE 63 - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

Chauffage central urbain et service d'eau chaude.

ARTICLE 64 - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.

Concierge.

ARTICLE 65 - DESIGNATION ET CONCE.

ARTICLE 66 - TRAVAUX DU CONCIERGE.

ARTICLE 67 - LOGEMENT ET SALAIRE.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE 68 - CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE 69 - NOMINATION DU GERANT.

ARTICLE 70 - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

ARTICLE 71 - COMPTES DU GERANT.

ARTICLE 72 - PROVISIONS.

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE 73 - DETERMINATIONS.

ARTICLE 74 - EAU- GAZ ET ELECTRICITE.

ARTICLE 75 - MODIFICATIONS.

SECTION XI.

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 76 - OCCUPATION.

ARTICLE 77 - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

SECTION XII.

Parc commun.

ARTICLE 78 - DESTINATION.

ARTICLE 79 - MODIFICATIONS.

ARTICLE 80 - USAGE DU PARC.

ARTICLE 81 - JEUX : TENNIS - GOLF - PLAINE DE SABLE.

ARTICLE 82 - PLANTATIONS.

ARTICLE 83 - GARDIEN - JARDINIER.

ARTICLE 84 - POLICE.

ARTICLE 85 - ENTRETIEN.

ARTICLE 86 - GERANT.

SECTION XIII

Parking.

ARTICLE 87 - USAGE.

SECTION XIV.

Dispositions générales.

ARTICLE 88 - LITIGES

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPRO-
PRIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil - loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous 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 la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble

ARTICLE 2 - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurscessionnaires.

ARTICLE 3 - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

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

ARTICLE 5 - RÉPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements et garages, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par placcher et plafond, de façon à former un appartement Duplex; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'archi-

L'an mil neuf cent soixante et un.

Le quatorze décembre.

A Ixelles, en l'Etude, 40, rue Defacqz.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

A COMPARU :

la Société Anonyme "SOCIÉTÉ D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES", en abrégé "S.T.R.I.M.O.", ayant son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 49, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" en abrégé "S.R.I.M.O." aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 956, et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 3143 ; selon procès-verbal du même Notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des annonces vers suivants, numéro 9936 ; selon procès-verbal du Notaire Frans Lambert, à Bruxelles, du onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/six août suivants, numéro 23642 ; selon procès-verbal du Notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30.321

est représentée par Monsieur Ludo-Edmond-Joseph Loos, Docteur en Droit, demeurant à Zwijndrecht (Anvers), rue Ferdinand De Decker, 26.

Agissant en sa qualité de mandataire della Société, suivant acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, en date du huit septembre mil neuf cent soixante et u-

ceste : le total des millions affectés aux deux opérations
 doit modifier devant correspondre au total des millions affectés
 aux deux opérations de type spécial.

Après avoir révisé, agrandi ou diminué un appartement de
 l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à
 toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir
 plus de quatre appartements par niveau.

ARTICLE 7 - DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont : les présentes
 énumérations étant énonciative et non limitative :

Le sol du terrain, les fondations, l'armature en béton
 (piliers, poutres, hourds, etcetera) ; les murs de
 façade, de pignons, de rez-de-chaussée, les ornements
 extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les
 de-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenê-
 tres, les canalisations et conduites de tous ordres, eau,
 gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties
 de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur
 des appartements et autres locaux privés et se trouvant
 à leur usage exclusif), les boyaux, grilles, souf-
 flets, les locaux réservés à la conciergerie, locaux d'hygiène
 et accessoires, dégagements, locaux comportant d'eau, de
 gaz, et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, l'escalier
 avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machinerie, les
 paliers des étages avec réduits, les gaines etcetera.

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau
 pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central
 et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations
 se trouvant dans un local privatif et servant à son usage
 exclusif) sont parties privées, mais il ne peut y être appor-
 té de modifications sans accord de l'assemblée générale prise
 à l'unanimité des occupants. Cette assemblée a aussi
 les conditions des modifications qu'elle décide de son d'ap-
 porter :

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui se

sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs 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 garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

ARTICLE 8 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre le so-

licité de l'immeuble.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau, comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS 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 la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de 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 la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privés, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 11 - VOILETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FIL - RADIOVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des per-

siennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

ARTICLE 12 - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 13 - CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 14 - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant sera désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour un terme de dix ans. Ses fonctions prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé ; ses émoluments sont fixés à deux francs cinquante centimes par millième et par mois au minimum.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine

maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 16 - 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 tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 17 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits 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 président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

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

ARTICLE 18 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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

au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 19 - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 20 - REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES.

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant leurs instructions écrites qui porteront annexées un procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou s'il, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en son lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement s'il tient en location de lui.

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

Un mandataire ne peut représenter, en plus des éléments propres, plus du quart de la totalité des obligations de l'immeuble.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou

pour 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 à l'assemblée et auront le droit d'y assister 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 donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE 21 - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 22 - BUREAU.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 23 - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 24 - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les détaillants 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 dernier cas, les détaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention 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 transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 25 - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 26 - QUORUM DE PRESENCE.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 27 - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'a-

vance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

ARTICLE 28 - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 29 - CONTRIBUTION.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE 30 - FORFAIT.

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

ARTICLE 31 - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 32 - REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE 33 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN ACREMENT.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 35 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

B. Impôts - Responsabilité Civile - Charges.

ARTICLE 36 - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble, ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 37 - REPARTITION DES CHARGES.

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

ARTICLE 38 - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.

ARTICLE 39 - RECETTES.

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

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE 40 - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que

des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M.O.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 41 - SURPRIMES.

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

ARTICLE 42 - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 43 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44 - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la

reales en fait des lieux sinistrés

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

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

B) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour le départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera réglé au titre du contact et le surplus de la somme d'indemnité sera, avec les intérêts, au profit de la commune au même temps que chaque fraction de capital.

Si l'Assemblée n'est pas reconstruite, l'indemnité sera due à la fin et les sommes communes seront alors partagées au même titre.

4. Indemnité d'assurance ainsi que le produit de la location éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires des deux constructions de leurs droits respectifs d'habitation et leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 25 - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

A - Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins se faire assurer par la police générale ou à charge d'en supporter la dépense et dans que les autres copropriétaires soient intervenus dans les frais de reconstruction éventuelle.

B - Les copropriétaires qui, contrairement à l'article 24 ci-dessus, assureraient une habitation ou y ont une habitation personnelle, ou qui toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, s'obligent à en supporter toutes les primes et charges.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront tout droit à l'existence d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 26 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

Les assurances sont contractées contre les accidents causés par le fait de l'usage de l'immeuble, que l'usage soit de soit de des habitants de l'immeuble ou qu'il soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au commerce et autres entreprises de toute nature, en ce qui concerne les constructions que ceux-ci pourraient effectuer en cette qualité.

Les conditions et le contenu de ces assurances seront fixés par l'Assemblée générale. Le montant devra être

des décisions de l'assemblée de tout ordre et faire à l'effet de ces décisions toutes les diligences nécessaires.

Les prises d'assurance sur les biens du gérant ; et en outre, sur les immeubles des copropriétaires, sont de nature à être contractées par les copropriétaires, mais de telle sorte qu'elles ne soient pas considérées comme des prises d'assurance spéciale ou exceptionnelle. Toutes les assurances contractées par la Société Anonyme S.T.F.L.M.O. pour une durée de six ans, sont pour les parties immobilières que responsabilité civile, incendie, vols, etc. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS.

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 47 - MAJORITE

Il est arrêté entre tous les copropriétaires au régime de l'ordre intérieur, obligatoirement pour eux et leurs successeurs, qui pourront être suppléés par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix.

ARTICLE 48 - PROCS-VERBAUX.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en dépôt dans le loge de concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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

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

immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE 49 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 50 - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleurs y installés.

L'entretien en sera assuré au même titre que les parties communes.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 51 - BOIS-CHASSE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois nue dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être portés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE 52 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, ainsi que la sortie des garages.

ARTICLE 53 - TRAVAUX DE MENAGE.

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

ARTICLE 54 - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement dérendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 55 - ANIMAUX.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV.

Morale - Tranquillité.

ARTICLE 56 - OCCUPATION EN GENERAL.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques, produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE 57 - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

ARTICLE 58 - ECHANGES DE CAVES.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

ARTICLE 59 - CHARGES MUNICIPALES.

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

SECTION V.Ascenseur.

ARTICLE 60 - USAGE.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VI.Destination des locaux.

ARTICLE 61 - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'un commerce de luxe, en ce compris notamment un salon de coiffure, manucure, librairie, confection, pourra être autorisé par le vendeur, dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base, soient respectées. Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, la dite autorisation pourra être

retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 62 - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone de recul ou dans la zone du Parc.

Il est, toutefois, permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 63 - DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VII.

Chauffage central urbain et service d'eau chaude.

ARTICLE 64 - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage cen-

tral urbain et le service d'eau chaude, s'effectueront en commun avec les cinq autres immeubles à appartements multiples formant l'ensemble urbanistique.

Le chauffage central urbain et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de la majorité des gérants des six immeubles, statuant à la simple majorité, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire d'appartement 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 six immeubles.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatifs à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des six immeubles (lesquelles restent parties communes de chaque immeuble qu'elles desservent), sont répartis entre les six immeubles chacun pour un/sixième et, par immeuble, entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central urbain que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

1) vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) le soixante, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privés et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

Les cinq premières années, le combustible nécessaire sera assuré par les soins de la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour le compte des copropriétaires.

SECTION VIII.

Conciergerie.

ARTICLE 65 - DESIGNATION ET CONGE.

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

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

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

Le premier concierge sera toutefois désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de un an.

ARTICLE 66 - TRAVAUX DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1- Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul.
- 2- Evacuer les ordures ménagères.
- 3- Recevoir les paquets et commissions.
- 4- Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui lui sera indiquée.
- 5- Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
- 6- Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.
- 7- Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.
- 8- Surveiller les entrées et les sorties.

9. Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE 67 - LOGEMENT ET SALAIRE.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE 68 - CONSEIL DE GERANCE.

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

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne des travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

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

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

ARTICLE 69 - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 14 pour la désignation

du premier gérant.

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

ARTICLE 70 - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

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

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 71 - COMPTES 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.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 72 - PROVISIONS.

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

rale.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions allouées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

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

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

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

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X.

Charges communes.

ARTICLE 73 - DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Tels sont les dépenses de l'eau et de l'électricité

pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien du jardinet de la zone de recul, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, les fournitures du bureau, la correspondance, etcostera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

ARTICLE 74 - EAU-GAZ ET ELECTRICITE.

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

ARTICLE 75 - MODIFICATIONS.

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

SECTION XI.

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 76 - OCCUPATION.

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

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

ARTICLE 77 - OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

- 1) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2) Faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage).

3) Procéder dans leurs garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

4) Laver leur voiture dans leur garage, sauf décision spéciale de l'Assemblée Générale.

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

Les occupants doivent :

1- S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ramflément des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.

2- Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.

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

4- Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.

5- Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

SECTION XII.

Parc commun.

ARTICLE 78 - DESTINATION.

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des immeubles qui l'entourent.

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des immeubles.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

ARTICLE 79 - MODIFICATIONS.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte et le jardiniste.

Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du Notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établis, sans l'autorisation du "Groupe Urbainisme".

ARTICLE 80 - USAGE DU PARC.

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

ARTICLE 81 - JEUX : TENNIS - GOLF - PLAINE DE SABLE.

Il est prévu un emplacement pour le golf, le tennis et une plaine de sable. Ils seront entretenus comme les parties communes.

Toutefois, les propriétaires fixeront une redevance pour couvrir les frais du tennis et du golf, à charge des joueurs. Cette redevance sera touchée par le gérant qui en tiendra une comptabilité spéciale. En cas de besoin, il peut être créé un service spécial à cet usage.

La plaine de sable servira aux enfants.

ARTICLE 82 - PLANTATIONS.

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs - tant du parc que des balcons.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 80.

ARTICLE 83 - GARDIEN - JARDINIER.

Dès que trois immeubles seront occupés, obligatoirement il sera désigné un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des jeux. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble.

ARTICLE 84 - SOLIQUES.

a/ Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b/ Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 85 - ENTRETIEN.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents immeubles.

C'est notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la coupe des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

ARTICLE 86 - GERANT.

A.- Le gérant répartit les dépenses par parts égales entre les immeubles, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur.

B.- Le gérant du parc sera nommé par le comité formé par les présidents des conseils de gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

Toutefois, le premier gérant sera nommé pour une durée de dix ans par la Société R.T.R.I.M.O. laquelle déterminera ses attributions et émoluments.

SECTION XIII.

Parking.

ARTICLE 87 - USAGE.

Le parking ne peut être occupé en permanence.

SECTION XIV.

Dispositions générales.

ARTICLE 68 - LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Van Wetter, notaire à Ixelles, Monsieur Ludo Loos, en sa qualité de mandataire de la Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", pour être annexé à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, le 14 décembre 1961.

(suivent les signatures)

Enregistré 18 rôles, sans renvoi, à Ixelles, 3e Bureau, le quinze décembre 1960 soixante et un, vol. 34, fol. 69, case 21. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.

CONDITIONS GENERALES DE VEN
TITRE PREMIER

OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS.

1.- DEFINITIONS.

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

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

2.- QUALITE.

L'appartement doit être livré suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan dont un exemplaire a été paraphé par les parties.

3.- DELAI DE LIVRAISON.

L'appartement devra être délivré à l'Acheteur dans le délai fixé au graphique d'avancement des travaux annexé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le Groupe Urbanisme S.A. à l'Acheteur de procéder à la réception de son appartement.

En cas de grèves, même partielles, lock-out, gel, incendie, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le délai sera constaté par le Groupe Urbanisme S.A. et notifié à l'acheteur par simple lettre.

4.- DEFAUT DE LIVRAISON A TEMPS.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 3, l'Acheteur sera indemnisé prorata temporis à rai-

son de 7 % l'an d'intérêts sur les sommes versées par lui à l'exécution des dispositions des deux conventions, à l'exclusion de toute autre indemnité.

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

5.- RECEPTION AVANT LIVRAISON.

Avant d'être livré, l'appartement fait l'objet d'une "réception" sur invitation par lettre recommandée faite par le Groupe Urbanisme S.A. à l'acheteur, aux entrepreneurs et au vendeur.

L'acheteur est en droit de se faire accompagner ou aider par telle personne de son choix et est invité à inspecter toutes les parties apparentes.

Le Vendeur relira le présent article lors de la réception ce qui sera acté dans le procès-verbal.

Le bordereau de réception relève tous les vices apparents ou de non-conformité que les entrepreneurs sont tenus de corriger avant la livraison.

6.- DE LA LIVRAISON - REMISE DES CLES.

La livraison aura lieu par la remise des clés conformément à l'article 1605 du Code Civil.

Cette remise sera constatée par un procès-verbal signé par l'acheteur et le Vendeur.

A défaut par l'acheteur de retirer les clés qui sont tenues à sa disposition, le vendeur aura le droit de mettre l'acheteur en demeure de retirer les clés.

A défaut par l'acheteur de donner suite à cette mise en demeure dans le délai de 8 jours, la livraison sera sensée avoir été faite à l'expiration du délai qui vient d'être indiqué.

7.- DES GARANTIES.

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

reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1643. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

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

- a) sol, gros oeuvre, toiture, égouts, à l'exclusion des cloisons : 10 ans;
- b) pierres de revêtement : 6 ans;
- c) chauffage : 2 ans;
- d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement thermoplastique : 1 an;
- e) les autres corps de métier : 6 mois;
- f) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Cette garantie en ce qui concerne les travaux qui n'ont pas fait l'objet de remarques lors de la réception dont question dans l'article 5 prend cours le jour de l'établissement du bordereau de réception dont question à cet article et, en ce qui concerne les travaux que l'entrepreneur est tenu de corriger, à la livraison : elle prend fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

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

8. - DELAIS DES ACTIONS EN RECLAMATION.

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

9. - FACULTE DE REMERE - ANNULLATION - RATIFICATION PAR L'ACHETEUR - RATIFICATION PAR LE VENDEUR.

A. Faculté de réméré.

Le vendeur se réserve la faculté de réméré dans les termes des articles 1659 et suivants du Code Civil mais seulement en cas de différend pouvant survenir avec l'acheteur :

- a) lors de la livraison de l'appartement.

b) lors d'action pour vices cachés.

Par dérogation à l'article 1673 - alinéa 2 du Code Civil - si le bien vient à rentrer dans le patrimoine du vendeur par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires viendra en déduction des sommes dues par la Société ETRIMO en vertu de l'article 1673 - alinéa 1 du Code Civil - et si ce montant excède celui des sommes dues par la Société ETRIMO, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent vis-à-vis de la Société ETRIMO.

B. Annulation.

Dans le cas où l'Acheteur désire annuler la vente pour un motif qui n'a pas l'accord exprès du vendeur, ou pour tout autre motif qui ne serait pas conforme aux prescriptions de la loi, la somme de 3% payée à la signature des présentes conventions restera acquise au Vendeur, en cas d'acceptation par celui-ci du désistement.

C. Ratification par l'acheteur.

À défaut de ratification par acte authentique endéans les trois mois de la signature des présentes conventions, le Vendeur se réserve le droit de les annuler purement et simplement, ou d'en poursuivre l'exécution.

En cas d'annulation décidée par le Vendeur, la somme de 3 % payée à la signature des présentes restera acquise au Vendeur.

D. Ratification par le vendeur.

Les présentes conventions devront être ratifiées par le Conseil d'Administration de la Société vendeuse, qui n'a nullement à se justifier de sa décision.

10.- REPUS DE LIVRAISON PAR LE VENDEUR.

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix conformément à l'article 1612 du Code Civil.

Cette clause est de rigueur même si certains travaux

restent à réfectionner par les entrepreneurs, ces travaux étant mentionnés dans le procès-verbal de réception et faisant donc l'objet d'une garantie des vices apparents.

11.- PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acheteur prend possession de l'appartement sans réception, sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte agrégation et dégage le vendeur des obligations fixées par les articles 5 et 6 des conditions générales, qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par le Groupe Urbanisme S.A. pour la réception et par le vendeur pour la livraison.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'acheteur couvre le vendeur des obligations stipulées aux dits articles 5 et 6.

11bis. - FINANCEMENT.

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

TITRE II :

DES RAPPORTS DES PARTIES

EN COURS D'EXECUTION.

Quoique le vendeur ait fait une vente, avant de livrer la chose à l'acheteur, il doit lui-même la faire construire. Il existe donc un moment pendant lequel l'acheteur doit remplir des obligations et les entrepreneurs exécuter les travaux.

Leurs rapports sont réglés comme suit :

12.- LES PLANS.

Les plans ont été dressés par le Groupe Urbanisme S.A. qui en a la responsabilité en qualité d'architecte.

L'architecte se réserve le droit d'apporter les change-

ments aux plans qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons : artistiques, esthétiques ou techniques.

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

Ces modifications ne se feront que sur rapport du Group Urbanisme S.A. Elles seront portées à la connaissance des acheteurs individuellement ou à la plus proche assemblée.

13.- MODIFICATIONS - MATERIAUX EMPLOYES.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant dans la description.

L'architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques. De plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux etc.) soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc. Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit à la première assemblée.

14.- MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACHETEURS.

La construction de l'immeuble en cause constitue une oeuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes. Toute modification demandée par l'acheteur, tant au gros oeuvre qu'aux travaux de parachèvement de son appartement ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en oeuvre, peut provoquer des retards dans l'avancement général des travaux.

Afin de limiter dans la mesure du possible ces conséquences préjudiciables à l'ensemble, l'Acheteur disposera d'un délai de un mois pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter

au programme standard prévu, ainsi que pour décider du choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement.

Passé ce délai, l'acheteur devra prendre, seul et personnellement toutes dispositions utiles pour l'exécution des travaux envisagés par lui, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore, ce qui sera constaté unilatéralement par le Groupe Urbanisme S.A.

Les travaux supplémentaires allongent le délai de terminaison suivant les difficultés d'exécution de ces travaux. Le Groupe Urbanisme S.A. fixera par lettre le délai que réclament ces travaux.

15.- PAIEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques prévues à la convention.

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

Les paiements devront être effectués dans les 5 jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de 7 p.c. l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans mise en demeure.

16.- DEFAUT DE PAIEMENT.

Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations 15 jours après la première demande du vendeur.

Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs, le solde du prix total deviendra exigible de plein droit, et productif d'intérêt au taux de 7 p.c. l'an, net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothéqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'observation par lui des engagements pris.

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

17.- HYPOTHEQUES - ALIENATION.

A. Hypothèques.

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires il sera pris inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acheteur désirait durant le cours de la construction donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire, mais à la condition expresse :

- a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cèdera son rang :
- b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

B. Aliénation.

Sauf accord du vendeur, l'acheteur ne pourra revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

18.- FACILITES DE PAIEMENT.

Pour le cas où l'Acheteur désirerait des facilités de paiement et pour autant que le Vendeur soit d'accord, il sera tenu d'accepter des traites à remettre par lui au vendeur, lors de la signature de l'acte authentique.

La date d'échéance de ces traites sera fixée par le vendeur.

La remise de ces traites ne constitue pas un paiement car l'acheteur ne sera crédité du montant de celle-ci qu'au moment de leur règlement par lui.

Cette remise n'opérera pas novation, elle ne constituera qu'un moyen de crédit.

19.- ARCHITECTE OU EXPERT.

L'Acheteur est toujours en droit de faire surveiller la

marque des travaux par un expert de son choix.

Celui-ci sera mis en rapport avec l'architecte près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirables.

20.- RETARD DES TRAVAUX.

1. L'architecte tiendra les propriétaires au courant de l'avancement des travaux. Des retards pouvant se produire par suite de grève, cas imprévus et intempéries, les propriétaires en seront avertis par lettre recommandée si le report de la date d'achèvement excède plus de 20 jours ouvrables.

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

3. Si ce retard excède plus de 20 jours, le conseil de gérance examinera avec l'architecte les sanctions à prendre contre les entrepreneurs.

21.- HONORAIRES.

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le montant prévu à la convention.

Ces honoraires comprennent les devoirs incombant normalement à un architecte, à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux éventuellement demandés par l'acheteur.

22.- PIGNONS.

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

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

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

TITRE III.

DES MESURES PRISES POUR L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

23.- ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

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

24.- CHARGES.

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain.

Il devra supporter :

1. La fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide ;
2. Les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices ;
3. Les frais de contributions annuelles de voirie ;
4. Les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseurs, etc.

25.- FOURNITURES DE COMBUSTIBLES.

Le vendeur passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de cinq ans.

26.- CONTRATS D'ENTRETIEN.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au Titre I, article 7.

Néanmoins, certaines parties d'un immeuble à appartements sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

C'est notamment le cas pour :

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

Le vendeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires étant bien entendu qu'il n'engage en aucune manière sa responsabilité par la proposition de l'entrepre-

neur chargé de l'entretien.

27.- SYNDIC.

Le syndic sera désigné par le vendeur pour une période de dix ans.

Il entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé.

28.- CONCIERGE.

Le concierge sera désigné par les soins du vendeur.

Il entrera en fonction dès que la conciergerie sera libre.

29.- FONDS DE GARANTIE.

L'acheteur, au moment de la livraison de son appartement, devra avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le conseil de gérance.

30.- PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de copropriété. L'administration du complexe fonctionnera à ce moment, et a tous les droits attachés à la loi du 8 juillet 1924.

CLAUSES DE CONDITIONS REGISSANT L'ENTREPRISE.

1.- DEFINITIONS.

La Société Anonyme EPRIMO construit un immeuble et se confie l'exécution à des entrepreneurs. Les entrepreneurs doivent exécuter les travaux conformément aux documents suivants :

- a) les plans ;
- b) la description des matériaux ;
- c) les clauses et conditions régissant l'entreprise.

La Société EPRIMO se réserve le droit de vendre tout ou en partie les constructions ainsi érigées.

Dans ce cas, les acheteurs des biens construits, par la remise des clés que leur fait EPRIMO, entrent en pleine possession de tous les droits issus des présentes conventions.

2.- CONTRACTANTS.

La Société EPRIMO passe commande à l'entrepreneur. L'entrepreneur se charge d'exécuter les travaux. Sous les deux

agissent en nom personnel.

3.- NATURE DU CONTRAT.

Le contrat d'entreprise constitue un forfait absolu. Par forfait absolu, il faut entendre le prix fixé sur la base de l'Index de Moyens au moment de la signature de la convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de $\pm 1/2 \%$, le prix serait ajusté en proportion et dans ses limites sans que ceci modifie le caractère forfaitaire du contrat.

Dans cette limite, le prix de l'entreprise sera irréversible une fois fixé quelles que soient les dépenses que l'entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution des ouvrages.

L'entrepreneur ne pourra exécuter aucun travail supplémentaire sans l'accord écrit et préalable du Groupe Urbanisme.

4.- DES RESPONSABILITES.

Le Groupe Urbanisme S.A. est responsable des fautes de conception des plans et des défauts de surveillance des travaux. Il n'est pas tenu des fautes de l'entrepreneur qui ne peuvent être décelées par une surveillance normale. Les entrepreneurs sont responsables de leurs travaux, conformément à l'article 1787 et suivants et plus spécialement de l'article 1792 du Code Civil.

L'entrepreneur et l'ingénieur en béton armé sont responsables solidairement de l'étude statique, l'ingénieur prenant ici la qualité prévue d'architecte à l'article 1792 du Code Civil.

5.- PAIEMENTS.

Les paiements seront garantis aux entrepreneurs par le compte bloqué alimenté par les acheteurs. Ce compte bloqué fonctionne ainsi qu'il suit :

À la demande de la Société, les acheteurs versent le montant qu'ils doivent au compte bloqué.

L'entrepreneur demandera au Groupe Urbanisme S.A. la délivrance d'un bon de paiement pour ses travaux.

Le compte bloqué est inaccessibles à des tiers et irré-

sisable ; il ne fonctionne qu'en faveur des ayants droit des paiements pour travaux ou services et avec le bon de paiement de l'architecte.

6. - SOLDE DES COMPTES.

Lorsque la Société jugera qu'un nombre suffisant d'appartements sera vendu et que les travaux de leurs parties privatives seront en état de réception provisoire, elle en fera rapport à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Dès ce moment, les bons de paiement à remettre aux différents entrepreneurs seront soumis à l'approbation du Président des propriétaires ou de son délégué.

La Société aura à justifier que le montant au compte bloqué augmenté des sommes dues encore par les propriétaires, est suffisant pour solder les sommes dues aux entrepreneurs. Cette justification se fera par la remise, par elle, des documents suivants :

- a) compte clients, par le solde restant dû par chacun d'eux ;
- b) en ce qui concerne les entrepreneurs, par l'attestation de chacun d'eux sur l'exécution du solde leur restant dû ;
- c) par la présentation de l'extrait du compte en banque.

Le contrôle du compte bloqué étant dès lors sous la surveillance du Conseil de Gérance, chacun des propriétaires est tenu de solder les sommes dues aux époques fixées dans son contrat sans qu'il puisse être fait aucune retenue.

7. - COMMENCEMENT ET FIN DES TRAVAUX.

Les travaux commenceront, s'exécuteront et se termineront suivant le délai fixé par le tableau d'avancement des travaux remis par le Groupe Urbanisme S.A. et annexé à l'acte de base.

Aucune dérogation ne pourra y être apportée sans le consentement écrit du Groupe Urbanisme S.A. le délai ayant été préalablement établi d'accord avec l'entrepreneur. Toutefois, ce délai d'exécution sera automatiquement prolongé d'autant de jours d'intempéries, de grève ou autre cas de force majeure.

qui auraient entravé la bonne marche des travaux, ainsi qu'au temps nécessaire à la reprise des travaux.

A cet effet, il sera tenu au chantier par le délégué du Groupe Urbanisme S.A., un livre dans lequel les jours perdus seront régulièrement mentionnés.

Par ailleurs, le tableau d'avancement des travaux a été établi en fonction du programme de construction et de parachèvement standard prévu pour l'immeuble en cause.

Les modifications exigées par les acheteurs, même celles concernant les parties privatives de leur appartement, pourront éventuellement influencer ce programme d'avancement des travaux.

8.- EXECUTION DES TRAVAUX.

Les travaux seront exécutés conformément :

- a) aux plans ci-annexés ;
- b) à la description des matériaux dont un exemplaire est ci-annexé ;
- c) aux présentes "Clauses et Conditions", régissant l'entreprise ;
- d) aux métrés joints à titre indicatif.

Les travaux se feront sous le contrôle du Groupe Urbanisme S.A..

Il y aura toujours sur le chantier un approvisionnement en matériaux nécessaires à la bonne marche des travaux.

Le Groupe Urbanisme S.A. est en droit de refuser les matériaux non conformes, sans que sa décision puisse être discutée ou donner prétexte à des retards. Il peut faire arrêter à tous moments, tout travail qui ne serait pas conforme ou non recevable.

Il est en droit de donner cet ordre soit à l'entrepreneur, à son délégué ou, à défaut, aux ouvriers mêmes.

Cet ordre sera exécuté sur la minute, sans que l'entrepreneur puisse s'en prévaloir pour retarder les travaux.

L'entrepreneur se conformera aux indications verbales du délégué du Groupe Urbanisme S.A. pour les détails d'exécution ou pour tout autre éclaircissement sur les plans et

métrés descriptifs.

Le délégué du Groupe Urbanisme S.A. pourra récuser tout ouvrier jugé insuffisamment habile aux travaux qui lui sont confiés ou qui ne répondrait pas au caractère amène, tant vis-à-vis des acheteurs que du délégué du Groupe Urbanisme S.A.

L'entrepreneur aura en permanence un conducteur des travaux qui sera agréé par le Groupe Urbanisme S.A. et la Société. Durant le cours des travaux, ce délégué sera habilité pour prendre immédiatement toutes décisions qui pourraient s'imposer de l'avis du délégué du Groupe Urbanisme S.A.

Si une indication dans les plans lui semblait être un obstacle à l'exécution parfaite de ses travaux, il lui appartient d'en aviser le Groupe Urbanisme S.A. par lettre, et si besoin en est, prendre ses responsabilités pour pouvoir supporter la garantie décennale à laquelle il est tenu civilement ou, suivant le cas, pour répondre aux garanties d'usages stipulées dans les présentes clauses et conditions.

9.- MODIFICATIONS.

Le Groupe Urbanisme S.A. est en droit d'apporter au cours des travaux des modifications aux travaux initialement prévus. Les modifications ainsi ordonnées seront exécutées aux prix unitaires prévus pour l'entreprise et feront l'objet d'un avenant au contrat.

Ces modifications n'apportent pas de changement au forfait absolu ; elles feront l'objet d'une facture séparée. Pour les suppléments éventuels, les paiements seront effectués après complète exécution de ceux-ci.

10. RAPPORT AVEC LES ACHETEURS D'ETRIMO.

Les acheteurs sont en droit d'apporter des modifications à l'intérieur de leur construction au gré de leur fantaisie.

Ces modifications seront traitées directement entre l'entrepreneur et l'acheteur, en dehors de la responsabilité de la Société ETRIMO.

Ces travaux seront facturés directement à l'acheteur. L'acheteur ne peut apporter aucune modification à l'aspect extérieur sans un plan signé par le Groupe Urbanisme S.A. et la Société ETHIMO.

11.- FACTURATION.

La facturation se fera en triple exemplaire à la Société ETHIMO suivant les indications du Code des Taxes Assimilées au Timbre.

12.- RECEPTION.

La réception des travaux se fera de la façon suivante :

a) En ce qui concerne les parties privatives :

Il sera dressé un bordereau de réception provisoire entre la Société ETHIMO, son acheteur éventuel et les entrepreneurs sous les auspices du Groupe Urbanisme S.A.

Ce bordereau mentionnera les travaux restant à faire et constituera le procès-verbal de réception provisoire. Il sera signé par les parties intéressées qui en recevront chacune un exemplaire.

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux de réception éventuellement mentionnés au bordereau et ce dans le délai y indiqué.

La réception définitive sera acquise par un procès-verbal de recatement dressé par le Groupe Urbanisme S.A. et notifié par lui aux parties.

b) En ce qui concerne les parties communes :

La réception se fera par le Groupe Urbanisme S.A. en présence du délégué d'ETHIMO et du délégué du Conseil de Gérance.

Elle se fera de la même façon que la réception des parties privatives.

Les dates auxquelles se feront les réceptions provisoires et définitives seront fixées par le Groupe Urbanisme S.A.

c) Si, pour une raison quelconque, l'entrepreneur n'exécute pas les travaux de réception indiqués au procès-verbal de réception, le Groupe Urbanisme S.A. est conventionnellement et irrévocablement habilité à déterminer le montant

des travaux restant à faire. Il enverra par simple lettre à la Société ETRIMO et à l'entrepreneur défaillant signification de l'estimation des travaux restant à faire.

Ce montant sera déduit de la somme restant à payer par la Société ETRIMO et porté au débit de l'entrepreneur.

d) Si, pour une raison quelconque, la Société ou son acheteur éventuel ne procédait pas à la réception provisoire ou définitive des parties privatives et communes, le Groupe Urbanisme S.A. pourra faire nommer un expert par requête à Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu où l'immeuble est construit, expert qui procédera à la réception.

13.- RETARD.

En cas de retard dans l'avancement des travaux par rapport au tableau, dont mention ci-dessus, il sera fait application de la disposition sous 18 ci-après, intitulée "Mesures d'office".

Le retard sera constaté par lettre recommandée à l'entrepreneur en cause. La pénalité courra, de plein droit, trois jours après l'envoi de cette lettre. Il sera fait une retenue de 200 francs par jour de retard et par appartement.

14.- SUBROGATION.

L'entrepreneur admet que lorsque les noms des différents acheteurs lui seront communiqués, ceux-ci seront subrogés de plein droit dans les droits et obligations de la Société ETRIMO.

15.- RESPONSABILITE VIS-A-VIS DES TIERS.

L'entrepreneur prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents à son personnel et à des tiers. A cet effet, il contractera les assurances édictées par la loi. Il clôturera le chantier d'une manière efficace.

16.- CONTRAVENTION.

L'entrepreneur aura à supporter personnellement toutes les contraventions qui lui seraient dressées par les services publics ; sans engager la responsabilité, ni de l'acheteur ni du Groupe Urbanisme S.A., ni de la Société ETRIMO.

17.- APPROVISIONNEMENT.

L'entrepreneur sera tenu de passer immédiatement ses marchés de matières premières, afin de s'assurer les matériaux nécessaires à l'exécution de ses travaux. Il ne pourra en aucun cas se prévaloir des fluctuations du marché.

18.- MESURES D'OFFICE.

a) Au cas où l'entrepreneur contreviendrait aux articles du présent contrat, le Groupe Urbanisme S.A. serait en droit après 48 heures de mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans suite, d'ordonner la suspension des travaux ou de faire poursuivre ceux-ci par un autre entrepreneur sans que le premier puisse se prévaloir de l'art. 1794 du Code de Civil ayant trait à la dénonciation du contrat de l'ouvrage et sans préjudice de dommages et intérêts qui pourraient être réclamés par la Société ETRIMO et son acheteur éventuel.

b) Si des malfaçons de la part d'un entrepreneur entraînaient des travaux supplémentaires pour d'autres corps de métier, le Groupe Urbanisme S.A. sera en droit, après en avoir avisé l'entrepreneur responsable, par lettre recommandée, de faire exécuter les travaux en question aux frais et risques du responsable.

Le sous-traitant qui aura exécuté les travaux de mise en état dressera l' facture de ceux-ci au nom de l'entrepreneur responsable.

Le Groupe Urbanisme S.A. sera en droit de prélever le montant de cette facture sur les sommes dues à l'entrepreneur responsable et de payer directement le sous-traitant ayant exécuté les travaux de mise en état.

19.- DECES.

En cas de décès, de faillite, ou d'empêchement de l'entrepreneur, le Groupe Urbanisme S.A. est en droit, suivant son gré, de rompre le contrat d'entreprise ou de le continuer.

20.- DEF AUT DE PAIEMENT.

Si, pour une raison quelconque, le Maître de l'ouvrage était en défaut de paiement, l'entrepreneur serait en droit d'exiger une traite acceptée à concurrence du montant des som-

mes qui lui seraient dues, dont l'échéance ne pourra excéder trois mois.

Si, à l'échéance d'une traite, celle-ci n'était pas honorée, l'entrepreneur serait en droit de faire acte de privilège d'entrepreneur et de prendre une inscription hypothécaire à son profit, sur le Maître de l'Ouvrage.

Par contre, il ne peut arrêter les travaux sous prétexte de défaut de paiement.

21.- REUNION HEBDOMADAIRE.

L'entrepreneur ou son délégué assistera à la réunion hebdomadaire qui a lieu au chantier tous les jeudis.

L'heure de cette réunion lui sera communiquée en temps utile. Pour chaque absence non justifiée, il sera appliqué à l'entrepreneur défaillant une amende de 200 Francs au profit de l'architecte.

22.- TENUE DU CHANTIER.

Le chantier devra en tout temps être en état de propreté. A cet effet, il appartiendra aux entrepreneurs de faire enlever régulièrement les débris provenant de leurs travaux.

L'entrepreneur du gros-oeuvre devra en fin de chantier, faire procéder à un nettoyage général et évacuera les derniers débris.

Si l'architecte estimait que le chantier n'est pas dans l'état de propreté voulu, il sera en droit de faire procéder d'office à un nettoyage général. Les frais entraînés de ce chef seront portés en compte aux différents entrepreneurs comme prévu à l'article 23 ci-dessous.

23.- EAUX ET ELECTRICITE.

L'entrepreneur du gros-oeuvre devra permettre aux autres corps de métiers l'emploi de l'eau et de l'électricité. Les compteurs provisoires d'eau et d'électricité que l'entrepreneur aura fait placer à ses frais, ne pourront être enlevés qu'après le placement des compteurs définitifs.

A la terminaison du chantier, le Groupe Urbanisme S.A. répartira de façon équitable les frais d'eau, d'électricité,

d'enlèvement des décombres et des frais de réparations générales qui n'auraient pu être imputés directement à un responsable.

Cette participation sera retenue d'office sur la tranche de paiement due à la réception provisoire.

24.- PUBLICITE.

L'entrepreneur s'interdit toute publicité sur le chantier, sauf celle qui sera faite sur un panneau de la Société qui percevra proportionnellement les frais qui en découlent.

25.- GARANTIE.

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs, tant de gros oeuvre que de parachèvement seront tenus des garanties suivantes pour ce qui concerne les vices cachés :

- a) sol, gros oeuvre, toiture : 10 ans ;
- b) pierres de revêtement : 6 ans ;
- c) chauffage : 2 ans ;
- d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavement thermo-plastique : 1 an ;
- e) les autres corps de métier : 6 mois ;
- f) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Jusqu'à la réception définitive, une retenue de 5% sera faite aux entrepreneurs à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

26.- GRAPHIQUE ET NOMBRE D'HOMMES.

À la signature du contrat, l'entrepreneur signera également le graphique d'avancement des travaux et devra tenir compte du nombre d'ouvriers indiqué sur celui-ci, ce nombre étant déterminé de commun accord avec l'architecte et l'entrepreneur, pour la mise en oeuvre du chantier.

27.- DIFFERENDS.

En cas de désaccord sur l'interprétation du présent contrat, le différend sera soumis aux Tribunaux de Bruxelles seuls compétents, sans préjudice des mesures d'office citées à l'article 18.

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

1° TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai en butte et en profondeur ainsi que les rigoles de fondations.

Les terres en excédent sont évacuées.

2° FONDATIONS.

Le mode de fondations est fonction de la nature du terrain.

3° SUPERSTRUCTURE.

a) Ossature.

L'ossature est exécutée en béton armé.

b) Maçonneries.

Les différents genres de maçonneries utilisés sont :

- blocs de béton lourd : pour les murs en contact avec les terres ;

- terre cuite : pour les murs et cloisons des sous-sols caves et garages ainsi que en toiture pour la salle des machines ascenseur, le séchoir et les souches des divers conduits ;

- éléments en béton léger autoclavé : pour les murs extérieurs et mitoyens et pour les cloisons d'enrobage des cheminées pour feux-ouverts.

c) Cloisons et revêtement des murs intérieurs.

Les cloisons intérieures sont réalisées en éléments légers monolithes et préfabriqués suivant décision de l'Architecte.

Idem pour revêtement des faces intérieures des murs en béton léger autoclavé.

4° ETUDES.

Les études nécessaires pour les points 2 et 3a sont confiées à des Bureaux d'Ingénieurs-Conseils spécialisés qui surveillent l'exécution des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en la matière de l'Institut Belge de Normalisation.

5° FACADES.

a) Pierre blanche.

La pierre blanche naturelle est utilisée :

- pour les bâtiments d'extrémité : en façade latérale et

sur les retours des façades principales ;

- pour les bâtiments d'extrémité et mitoyen : sur la face extérieure des balcons ;

- les pierres sont rejointoyées, ravalées et hydrofugées.

Toutefois, pour conserver à la pierre son aspect et ses qualités d'origine, les propriétaires ont l'obligation de procéder au nettoyage et à l'hydrofugeage des pierres tous les six ans.

b) Pierre bleue.

Seuls les seuils spécifiés au plan, dans ce matériau, sont exécutés en pierre bleue.

c) Grès, schiste ardoisier, etc.

Le parement des murs extérieurs du rez-de-chaussée peut être revêtu de grès, de schiste ardoisier ou de tout autre matériau similaire. Le choix est laissé à l'appréciation de l'Architecte.

6° ETANCHEITE.

a) Toiture.

L'étanchéité de la toiture-terrasse en béton armé est constituée par un revêtement asphaltique couvrant un béton léger de pente, étendu sur un matériau isolant.

b) Terrasse.

Toutes les terrasses sont pourvues d'une chape monolithe étanche et teintée dans la masse.

c) Galerie et garages.

L'étanchéité de la dalle en B.A. couvrant la galerie et les garages est assurée par un revêtement asphaltique ou similaire.

d) Bacs à fleurs.

L'étanchéité des bacs à fleurs est constituée par un roofing posé sur un béton léger de pente.

e) Murs et voiles en contact avec les terres.

Un cimentage au mortier de sable du Rhin et une double couche de coaltar ou similaire assurent l'étanchéité des murs et des voiles en contact avec les terres.

7° EGOUTS.

Les égouts sont prévus en tuyaux de grès vernissé et en béton vibré reposant sur un béton de fondation.

Les diamètres des égouts sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau des égouts est complété par des chambres de mousse, des chambres de visites et un séparateur d'huile.

8° PLOMBERIE.

La plomberie comprend :

a) les conduites d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Elles sont en acier galvanisé, en cuivre, en plomb ou en fonte sanitaire suivant leur destination.

b) la colonne de distribution de gaz répondant aux exigences de la société distributrice.

9° ELECTRICITE.

Le courant électrique distribué est le 220 Volts alternatif, sauf indication contraire.

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société distributrice, des règlements communaux et de l'Arrêté Royal en la matière.

10° CHAUFFAGE.

Le bâtiment est desservi par une centrale de chauffage au charbon de petit calibre - système économique à rendement élevé.

L'installation est conforme aux normes de la Chambre Syndicale de Chauffage et comprend la distribution d'eau chaude.

11° MENUISERIES EXTERIEURES.

Tous les châssis extérieurs et murs-rideaux sont en sapin rouge ou Nozi 6/4, bon choix, à peindre. Pièces d'appui et rejets d'eau en chêne, teck ou similaire. Des portes ou volets mécaniques sont prévus aux garages.

12° ENDUITS.

Un cimentage de mortier au sable du Rhin lissé est prévu :
 - sur la face extérieure des saçonneries en toiture ;
 - au sous-sol dans les locaux vides-poubelles.

13° VITRERIE.

Les vitres du type Univerbel ont une épaisseur en fonction des dimensions des châssis.

Des vitrages Thermopane ou similaire, sont prévus aux portes et fenêtres des livings.

Au rez-de-chaussée l'entrée principale du bâtiment est fermée par un ensemble en glace trempée claire.

14° REVETEMENT PARKING ET ABORDS.

Les accès et l'aire de parking sont pourvus d'un revêtement résistant au trafic des véhicules.

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

15° ASCENSEUR.

Le nombre, les arrêts et les charges des ascenseurs sont proportionnés au nombre d'étages du bâtiment qu'ils desservent du sous-sol au dernier étage.

Les ascenseurs répondent aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

Les cabines sont du type sans porte, les portes palières sont à fermeture semi-automatique et l'appareillage de signalisation comprend l'enregistrement des appels.

16° ESCALIER ET FERONNERIE.

L'escalier de service qui dessert le bâtiment du sous-sol à la toiture est métallique et ses marches sont pourvues d'un revêtement thermoplastique. La cage d'escalier est isolée et fermée. Les garde-corps des terrasses, les grilles de ventilation et d'égouts sont métalliques.

17° PLOMBERIE.

Chaque appartement est raccordé séparément à la distribution de gaz, d'eau chaude et d'eau froide. La fourniture et le placement des compteurs de passage gaz, eaux froide et chaude sont à la charge des propriétaires.

18° APPAREILS SANITAIRES.

La salle de bains est équipée :

d'un bloc bain monolithique reposant sur un berceau en tubes

d'acier et comprend : une baignoire en fonte émaillée de 1,60 x 0,70 x 0,50 ; un lavabo en grès émaillé trapèze 0,60 x 0,50 avec glace et tablette ; un bidet en grès émaillé.

La toilette comprend 1 W.C. monobloc en porcelaine vitrifiée, un porte-rouleau et un lave-mains avec robinet d'eau froide. Pas de lave-mains pour les types I.

19° EQUIPEMENT DES CUISINES.

L'équipement de la cuisine comprend :

a) un évier en acier inoxydable à une cuvette avec un mélangeur et une armoire en tôle émaillée sous évier.

b) une armoire colonne pour placement de compteurs et rangement des balais.

20° CHAUFFAGE.

Les locaux d'habitation à l'exception des hall, dégagement et W.C. sont munis de radiateurs. Les températures sont de 20° pour le living, 22° pour la salle de bains et 18° pour les chambres et la cuisine.

Chaque radiateur est équipé d'un appareil de mesure permettant d'effectuer le décompte des consommations.

Les salles de bains et cuisines sont raccordées à la distribution d'eau chaude.

21° ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré et blindé.

1° Elle comprend par appartement : un raccordement avec compteur de passage et coffret divisionnaire partageant l'installation en un nombre de circuits suffisant pour répondre aux exigences du confort électrique.

La fourniture et le raccordement de ce compteur sont à charge du propriétaire.

En outre, chaque appartement dispose :

a) d'un ouvre porte automatique avec parlophone permettant de communiquer avec les appareils installés dans le hall d'entrée et la conciergerie ;

b) d'un tube à vide permettant le raccordement éventuel au réseau téléphonique de la R.T.T.,

e) d'une prise pour TV/Radio FM, une antenne collective étant prévue pour l'immeuble.

2° Les parties communes telles que hall, cave, escalier, sècheir, sont raccordées à un compteur. Les minuteriers sont prévues pour les halls, escalier et couloirs communs.

3° Les garages et la galerie des garages sont raccordés à un compteur.

4° Les ascenseurs disposent de leur propre compteur.

22° PREVENTION ANTI-INCENDIE.

La prévention anti-incendie du bâtiment répond aux exigences des autorités communales compétentes en la matière.

23° MENUISERIES INTERIEURES.

Les portes sont du type "pleines" en Sapelli, Okoume, Limba, Chêne ou similaire. Les chambranles sont en bois rare de teinte contrastant avec elle du panneau.

Les portes intérieures des appartements sont munies de serrures doubles à 1 clé.

Les portes d'entrée des appartements seront munies de serrures de sûreté du type "Yale" ou similaire.

Les portes des caves sont pleines ou à panneaux avec chambranles 1 face extérieure 5/8 x 6 cm.

Des gaines à rideaux sont prévues devant toutes les fenêtres y compris le mur-rideau.

Une armoire standard de rangement encastrée est prévue dans la salle de bains.

24° MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, les longueurs de plus de 1,50 m. sont en deux pièces.

Le hall d'entrée et les halls communs sont pavés en dalles de marbre adouci.

Les marbres utilisés sont de 1er choix d'origine belge ou étrangère.

25° CHEMINÉES DECORATIVES.

Dans les appartements pourvus d'un conduit de cheminée à feux ouverts suivant indication des plans, les propriétaires peuvent choisir l'un des modèles standard de cheminées

Revêtement sol : tapis plein autocollant + plinthes en bois.

LIVING.

Électricité : type I et II.

- 2 appliques, 1 centre, 4 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre (F) : radio (F) - type III.

type III : un centre, 4 appliques, 5 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre (F) Radio (F) - type IV.

type IV : 1 centre, 5 appliques, 6 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre (F), radio (F).

Revêtement sol : tapis plein autocollant + plinthes en bois.

Quadré décorative : suivre indication du plan d'exécution.

Électricité : 1 centre + 2 prises de courant.

Revêtement sol : tapis plein autocollant + plinthes en bois.

CHAMBRE.

Électricité : 2 prises de courant + 1 applique - table vide pour rassemblement câbles et électrique.

Revêtement sol : tapis plissé en carreaux et plinthes en bois + plinthes en bois.

Car : 1 prise.

Revêtement murs : papier d'attente perforé ou sous forme d'enduit.

Van, miroir : 1 plac. décorative réfléchissante - 1 miroir réfléchissant double sous évier - 1 armoire standard en bois, miroir et balais. Voir plan élé.

CHAMBRE BAINS.

Électricité : 1 applique - 1 prise de courant.

Peinture :

Revêtement sol : tapis plissé en carreaux et plinthes en bois + plinthes en bois.

Revêtement murs : papier d'attente perforé ou sous forme d'enduit.

à l'article 18 annexe standard de rangement.

TOILETTE.

Electricité : 1 applique.

Revêtement sol : Thermoplastique en carreaux ou en rouleaux + plinthes en vinyl.

Equipement : voir article 18.

CAVE.

Electricité : 1 applique.

Revêtement sol : pavement industriel étanche.

GARAGES.

Electricité : 1 applique - 1 prise de courant.

Peinture : cloisons et plafonds badigeonnés.

Revêtement sol : pavement industriel étanche.

Plomberie : 1 robinet double service.

PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.

HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.

Electricité et décoration : suivant plan de détail.

Pavement en dalles de marbre.

Paillason encastré.

Entrée principale fermée par un ensemble en glace trempée polie claire.

PALIERS D'ETAGES.

Electricité : 1 centre ou une applique sur minuterie.

Peinture : portes d'entrée d'appartements, d'ascenseur et d'escalier peintes en 3 couches de couleur à l'huile. -

Enduit 2 à 3 mm d'épaisseur sur plafond.

Revêtement sol : voir article 24.

DEGAGEMENT DES SOUS-SOLS.

Electricité : centre sur minuterie.

Peinture : murs, cloisons et plafonds badigeonnés.

Revêtement sol : pavement industriel étanche.

CONCIERGEURIE.

Log- - Electricité : 1 centre - 2 appliques - 3 prises de courant - 1 tube vide pour cuisinière électrique - 1 tube vide pour raccordement éventuel téléphone R.T.T. - 1 prise antenne et terre TV et radio FM - 1 coffret divisionnaire -

parlophone et couvre-porte.

Gaz : 1 prise.

Revêtement sol : Thermoplastique en carreaux ou en rouleaux + plinthes en vinyl.

Revêtement murs : le mur de l'évier est revêtu d'un produit étanche préfabriqué ou sous forme d'enduit.

Equipement : 1 meuble évier avec mélangeur et armoire métallique émaillée sous évier.

Chambre - Electricité : 1 centre - 2 prises de courant.

Revêtement sol : tapis plain insonorisant + plinthes en bois.

Salle de bains : voir article 18.

Toilettes : toilette voir article 18.

CHAUFFERIE ET LOCAUX COMPTEURS.

Electricité : d'après indication plan de détails.

Peinture : murs et plafonds badigeonnés.

Revêtement sol : pavement industriel étanche.

JARDIN.

L'immeuble fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le parc est commun aux immeubles et ne pourra être exécuté dans sa totalité que lors de l'achèvement de l'ensemble des bâtiments prévus.

Les frais d'entretien et de garde seront répartis par quotités (voir acte de base).

Bruxelles, le 14 décembre 1961.

(suivent les signatures)

Enregistré quatre rôles, sans renvoi, à Ixelles, 3e Bureau, le quinze décembre 1960 soixante et un, vol. 34, fol. 69, case 21. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.