

8/5/1968



ETUDE
DE
MAITRE ROBERT CORNELIS
NOTAIRE
A ANDERLECHT
(BRUXELLES 7)

10, AVENUE CLEMENCEAU
TÉLÉPHONES : 21.50.32 - 22.07.28

ACTE DE BASE

D'UN COMPLEXE DE GARAGES
ET D'EMPLACEMENTS DE PARKING EN SOUS-SOLS
DÉNOMMÉ « RÉSIDENCE L'AURORE VII - Complexe
d'emplacements de parking et garages en sous-sols ».

ACTE DE BASE
Complexe d'emplacements de parking et garages
en sous-sols
PAVILLON 7

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT,
LE HUIT MAI.

A Anderlecht, 10, avenue Clemenceau.

Devant Nous, Robert CORNELIS, notaire résidant à Anderlecht.

ONT COMPARU :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

de garages et d'emplacements de parking en sous-sols dénommé « Résidence L'Aurore VII - complexe d'emplacements de parking et garages en sous-sols ».

Le présent acte de base est divisé en trois chapitres :

CHAPITRE I : Exposé.

CHAPITRE II : Analyse des plans. Description des parties communes et privatives.

CHAPITRE III : Servitudes et conditions spéciales.

CHAPITRE I.

EXPOSE.

1. La société anonyme ETRIMO est propriétaire du bien ci-après décrit :
COMMUNE D'ANDERLECHT.

Un terrain contigu au Pavillon VII de la « Résidence L'Aurore » d'une superficie d'après mesurage de quarante-cinq ares, nonante-huit centiares, cadastré en l'ayant été section C, partie J en numéros 109/C, 111 et 112.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et figuré en teinte grise au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Jacques VANDIER MEEREN, demeurant à Anderlecht, 3, avenue des Crocus, géomètre-expert immobilier, en date du quatre juin mil neuf cent soixante-six, lequel plan restera ci-annexé et sera enregistré avec les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme « ETRIMO » est propriétaire de ce terrain péchu pour l'avoir acquis, sous une plus grande contenance, de la Commune d'Anderlecht, aux termes d'un acte administratif reçu par le Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht, Monsieur Joseph BRACOPS, le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-cinq, déposé au rang des minutes du notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le premier octobre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre octobre suivant, volume 5.805, numéro 16 et partie pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, de la société anonyme Crédit Hypothécaire et Immobilier de Belgique, ayant son siège social à Bruxelles, 47, rue Quatre-Vents, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le huit juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant, volume 5876, numéro 9.

La dite société anonyme « Crédit Hypothécaire et Immobilier de Belgique » en était propriétaire pour l'avoir acquis sous le lot numéro 2.857 de la Commune d'Anderlecht, aux termes d'une vente publique clôturée par un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire soussigné, le quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant, volume 5876, numéro 9. La dite vente publique ayant été ratifiée par le conseil communal d'Anderlecht en date du dix-huit juin mil neuf cent soixante-quatre.

2. La société anonyme « ETRIMO » a décidé de faire construire sur ce terrain un complexe d'emplacements de parking et de garages dénommé « Résidence L'Aurore VII - Complexe d'emplacements de parking et de garages en sous-sols » et de vendre ces emplacements de parking et de garages aux amateurs qui se présenteront.

3. La société anonyme « ETRIMO » a fait établir par l'architecte Frans Draps du « Groupe Urbanisme », 47, rue Ducale à Bruxelles, les plans métrés et description de la dite construction et la charge d'en faire exécuter les travaux par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société anonyme « ETRIMO » comparante, décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros œuvre que pour les travaux de parachèvement, et ce, par corps de métier séparés.

Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par l'architecte; une description sommaire de ces documents demeurera ci-annexée.

5. La société anonyme « ETRIMO » comparante a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base destiné à mettre le complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un ensemble de plans du complexe;
- b) le règlement de copropriété;
- c) la description des matériaux employés;
- d) les conditions générales de vente;
- e) le tableau de répartition.

CHAPITRE II.

ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

La société anonyme « ETRIMO » par l'organe de son représentant, déclare opérer la division du complexe objet du présent acte, en plusieurs emplacements de parking privatifs et garages.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment les emplacements de parking privatifs et garages en fonds distincts susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations, entre vifs et pour cause de mort, ainsi que l'objet de tous contrats.

Chacun de ces emplacements de parking privatifs et garages comprendra :

- a) une partie en propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotités indivises en pleine propriété dans les parties communes du complexe y compris le terrain précécut.

Les parties communes du présent complexe, y compris le terrain précécut, sont divisées en mille/millièmes indivis, elles sont en copropriété et indivision forcée.

Comme il a été dit précédemment, la société comparante a fait établir les plans de construction du complexe d'emplacements de parking en sous-sols, dénommé « Résidence L'Aurore VII - Complexe de garages et d'emplacements de parking en sous-sols » par les soins de l'architecte Frans Draps, du Groupe Urbanisme à Bruxelles, 47, rue Ducale, qui, en sa qualité d'architecte ayant signé ces plans, en a la responsabilité de la conception.

Ces plans sont les suivants :

a) - PLAN D'IMPLANTATION GENERALE ET DE VOIRIE (Plan B 18).

Ce plan indique le lieu où sera aménagé en sous-sol du terrain précécut, contigu au Pavillon VII de la « Résidence L'Aurore » un complexe d'emplacements de parking et de garages, objet du présent acte.

Ce complexe portera le nom de « Résidence L'Aurore VII - Complexe d'emplacements de parking et garages en sous-sol ».

Ce complexe est juridiquement indépendant de la Résidence contigu au terrain, en sous-sol duquel il sera érigé, et qui est dénommé « Résidence L'Aurore - Pavillon VII ».

B. - PLANS DU COMPLEXE.

1. Le plan B 10 représente la coupe des trois niveaux des sous-sols.

2) Les plans $\frac{B 6 - 7 A/I}{D 23 A/I - D 24 A/I}$ $\frac{B 6 - 7 B/I}{D 23 B/I - D 24 B/I}$ $\frac{B 6 - 7 C/I}{D 23 C/I - D 24 C/I}$

représentent les parkings et garages se trouvant respectivement à l'aile A, l'aile B et l'aile C du premier niveau.

A) Aile A, premier niveau:

1) Les parties communes ci-après :

Les galeries de circulation.

2) Les parties privatives ci-après :

— sept emplacements de parking, numérotés de un à sept inclus.

— seize garages numérotés de huit à vingt-trois inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée :

les emplacements un et deux : trois virgule cinquante millièmes (3,5/1.000)

des parties communes, y compris le terrain;

les emplacements trois à sept inclus : trois virgule trois millièmes (3,3/1.000)

des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

B) Aile B, premier niveau :

1) Les parties communes ci-après :

L'accès aux galeries de circulation.

Les galeries de circulation.

2) Les parties privatives ci-après :

— neuf emplacements de parking, numérotés de septante à septante-huit inclus;

— seize garages numérotés de septante-neuf à nonante-quatre inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois virgule trois/millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre millièmes (4/millièmes) des parties communes, y compris le terrain.

C) Aile C, premier niveau :

1) Les parties communes ci-après :

les galeries de circulation; un local ventilation; un emplacement pour motos.

2) Les parties privatives ci-après :

— quatorze emplacements de parking, numérotés de cent quarante-neuf à cent cinquante-huit inclus, et de cent quatre-vingt-cinq à cent quatre-vingt-huit.

— vingt-six garages numérotés de cent cinquante-neuf à cent quatre-vingt-quatre.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privée et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement,

b) en copropriété et indivision forcée

trois virgule trois millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privée et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet,

b) en copropriété et indivision forcée

quatre millièmes (4 millièmes) des parties communes, y compris le terrain.

3) Les plans :

B 6 - 7 A/2	B 6 - 7 B 2	B 6 - 7 C/2
D 23 A/2 - D 24 A/2	D 23 B 2 - D 24 B/2	D 23 C/2 - D 24 C/2

représentent les parkings et garages se trouvant respectivement à l'aile A, l'aile B et l'aile C du deuxième niveau.

A) Aile A, deuxième niveau :

1) Les parties communes ci-après :

les galeries de circulation.

2) Les parties privées ci-après :

— sept emplacements de parking numérotés de vingt-quatre à trente inclus.

— seize garages numérotés de trente-et-un à quarante-six inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privée et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement,

b) en copropriété et indivision forcée

trois virgule trois millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privée et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet,

b) en copropriété et indivision forcée

quatre millièmes (4/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

B) Aile B, deuxième niveau :

1) Les parties communes ci-après :

les galeries de circulation.

2) Les parties privées ci-après :

— neuf emplacements de parking numérotés de nonante-cinq à cent et trois inclus.

— dix-huit garages numérotés de cent et quatre à cent vingt-et-un.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privée et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement,

b) en copropriété et indivision forcée

trois virgule trois millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privée et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :
quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

C) Aile C, deuxième niveau :

1) Les parties communes ci-après :

l'entrée et la sortie des galeries de circulation; la galerie de circulation; un escalier; un local de ventilation; un emplacement pour motos.

2) Les parties privatives ci-après :

— quatorze emplacements de parking numérotés de cent quatre-vingt-neuf à cent nonante-huit inclus et de deux cent vingt-trois à deux cent vingt-six inclus.

— vingt-quatre garages numérotés de cent nonante-neuf à deux cent vingt-deux inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois virgule trois/millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/millièmes (4/1.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

B 6 - 7 A/3

B 6 - 7 B/3

B 6 - 7 C/3

4) Les plans

D 23 A/3 - D 24 A/3 D 23 B/3 - D 24 B/3 D 23 C/3 - D 24 C/3

représentent les parkings et garages se trouvant respectivement à l'aile A, l'aile B et l'aile C du troisième niveau.

A) Aile A, troisième niveau :

1) Les parties communes ci-après :

les galeries de circulation.

2) Les parties privatives ci-après :

— sept emplacements de parking numérotés de quarante-sept à cinquante-trois inclus.

— seize garages numérotés de cinquante-quatre à soixante-neuf inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois virgule trois/millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/millièmes (4/1.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

B) Aile B, troisième niveau :

1) Les parties communes ci-après :

les galeries de circulation.

2) Les parties privatives ci-après :

— neuf emplacements de parking numérotés de cent vingt-deux à cent trente inclus.

— dix-huit garages numérotés de cent trente-et-un à cent quarante-huit inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée

trois virgule trois millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée

quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes, y compris le terrain

C) Aile C, troisième niveau :

1) Les parties communes ci-après

l'entrée et la sortie des galeries de circulation, les galeries de circulation, un escalier, un emplacement pour motos, un local ventilation.

2) Les parties privatives ci-après :

— seize emplacements de parking numérotés de deux cent vingt-sept à deux cent trente-six inclus et de deux cent soixante-et-un à deux cent soixante-six inclus.

— vingt-quatre garages numérotés de deux cent trente-sept à deux cent soixante inclus.

Chacun des emplacements de parking comprend :

a) en propriété privative et exclusive

l'emplacement proprement dit avec son revêtement.

b) en copropriété et indivision forcée

trois virgule trois millièmes (3,3/1.000) des parties communes, y compris le terrain.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée

quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

C. - PLAN B.10.

Ce plan représente un dessin de la coupe du complexe des parkings et garages.

D. - PLANS B 15/A, B 15/B, B 15/C.

Ces plans représentent le dessin des égouts dans respectivement les ailes A, B et C.

CHAPITRE III

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

1. - Conditions spéciales résultant des titres de propriété.

Tous les successeurs, à quelque titre que ce soit, de la société comparante seront subrogés dans les droits et obligations résultant des conditions spéciales prévues dans les titres de propriété.

A. - La vente du lot 2858 faisant l'objet des présentes a lieu en vue de l'érection de cinq immeubles à appartements composant ensemble six cent et vingt logements et d'un centre civique et commercial, conformément au plan numéro 1830 modificatif du plan particulier d'aménagement « Rive gauche » en instance d'approbation par le conseil communal et ces autorités supérieures.

Sont applicables les clauses et conditions du cahier général des charges arrêté par le Conseil Communal d'Andriecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 2869, numéro 11 avec les modifications décidées ultérieurement par le Conseil Communal.

La comparante de seconde part reconnaît avoir reçu un exemplaire du dit cahier des charges contenant les modifications dont question ci-avant.

Toutefois, la vente ayant lieu de gré à gré, les termes des articles trois, quatre et cinq du dit cahier des charges sont sans objet.

En outre, eu égard à la destination des terrains présentement vendus, les articles seize, dix-neuf, vingt-deux, vingt-trois, vingt-quatre ainsi que les deuxième et troisième alinéas de l'article quinze ne s'appliquent pas à la présente aliénation.

Quant au délai de bâtir prévu par l'article quinze, il est porté à huit années à compter du quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre pour l'ensemble des lots 2857 adjugé à la date ci-avant, 2858, présentement cédé en 2859 dont la cession est convenue avant le trente avril mil neuf cent soixante-six. Dans le cas où la société comparante resterait en défaut d'acquiescer le lot 2859 à cette dernière date, le délai de bâtir serait de quatre ans et demi à compter de ce jour pour le lot 2858.

En outre, les clauses du cahier général des charges précité sont complétées par les prescriptions ci-après décrites.

A. - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

1. Implantation et hauteur des bâtisses.

Elles respecteront celles indiquées au plan du procès-verbal de mesurage du terrain.

2. Aspect des bâtisses.

Les constructions devront présenter un caractère architectural dont le Collège sera seul juge.

Les façades présenteront une unité propre à réaliser un ensemble parfait.

Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparables à agréer spécialement par le Collège de tonalité claire dominante.

Les constructions devront obligatoirement comporter des balcons-terrasses.

Soutenus ou non par des colonnes, les immeubles auront leur rez-de-chaussée partiellement en retrait par rapport au front de bâtisses de l'ensemble.

L'aspect du couronnement sera spécialement soigné; les cages d'ascenseurs, souches de ventilation, etc., seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

3. Garages pour voitures.

Il sera prévu un emplacement de parcage par appartement — box, emplacement dans garage collectif ou parking au sol.

Les garages ou boxes seront souterrains.

4. Trottoirs.

Les trottoirs entourant les immeubles sont destinés à recevoir les véhicules du service incendie, leur fondation sera prévue en conséquence.

Ils seront exécutés aux frais des propriétaires.

5. Zone de jardins.

Les espaces libres seront aménagés en jardins avec pelouses fleuries, arbres et arbustes et seront rehaussés par des murets en pierres naturelles, les raccords avec le terrain naturel. Là où le bien à aménager joint les parcelles communales seront particulièrement soignés. Aucune clôture n'est autorisée entre le domaine public et le domaine privé. Le projet d'aménagement devra être soumis à l'agrément du Collège.

B. - PRESCRIPTIONS DIVERSES.

1. Le chauffage au mazout est interdit.

2. L'acquéreur s'engage à céder le terrain aux acheteurs d'appartements du type « social » au prix courant. Il fixera pour ces appartements un prix de vente fixe par le Conseil Communal en date du vingt-six mars mil neuf cent soixante-quatre à un maximum de cinq mille cinq cents francs le mètre carré de surface privative ne pouvant être augmenté qu'en proportion des modifications légales de salaires et matériaux intervenus officieusement postérieurement à la date précitée.

3. L'acquéreur imposera aux dits acheteurs d'occuper eux-mêmes leur logement durant une période de cinq ans. Des dérogations pourront être accordées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

4. L'aménagement du centre commercial et civique (lot A) sera proposé à l'agrément préalable du Collège, représentant la commune en tant que vendeuse du terrain. Il comportera trois niveaux principaux, aux côtés de vingt-deux mètres cinquante centimètres, et vingt-cinq mètres cinquante centimètres et vingt-huit mètres cinquante centimètres, ceux-ci ne pouvant être modifiés qu'avec l'accord préalable de la Commune.

Les surfaces de parking pour automobiles à exécuter aux deux niveaux inférieurs seront d'au moins sept mille sept cents mètres carrés.

L'esthétique de cette bâtisse sera très soignée à front des rues avoisinantes.

Une liaison verticale indépendante reliera les parkings et la place publique à prévoir au troisième niveau. La surface publique à exécuter aux frais de l'acquéreur sera d'au moins deux mille mètres carrés.

Le surplus de niveau vingt-huit mètres cinquante centimètres et des niveaux inférieurs sera libre du commerce de détail ou à toutes affectations civique ou sociale en rapport direct avec la vie urbaine du quartier et comportera au moins deux lieux de réunions sociales et une salle de jeux du type « bowling ».

L'acquéreur du lot 2858 prend à sa charge l'exécution de la passerelle de piétons avec rampe d'accès d'une largeur de quatre mètres au moins, reliant les lots A et B au niveau de la place publique.

Celle-ci disposera en outre d'une rampe de liaison vers la chaussée de Mons, dont la pente sera limitée à huit pour cent environ.

La dite place publique sera également desservie par une passerelle enjambant l'avenue Frans Van Kalken, celle-ci n'étant pas à charge de la comparante de seconde part. Toutefois, le socle de cette passerelle sera étudié en tant que partie intégrante du projet jusqu'à la limite du lot A.

La circulation des piétons sur la place publique au niveau vingt-huit mètres cinquante centimètres ne souffrira d'aucune entrave dans le temps.

Son aménagement réservera la facilité pour les propriétaires voisins joignant le lot 2858 d'ouvrir des établissements commerciaux ayant un accès vers la place publique.

L'acquéreur du lot 2858 prévoiera le recouvrement par un revêtement esthétique durable des parties des murs pignons des dites propriétés voisines qui resteraient visibles de la place publique ou des passerelles.

5. Les surfaces destinées aux voiries d'accès ou autres et aux aires de parking prévues en surface seront rétrocédées gratuitement par la Commune au moment jugé opportun par celle-ci.

L'administration fera exécuter ces voiries et parkings ainsi que les égouts.

Lorsque les parkings ou voies d'accès seront établis sur un ouvrage souterrain construit par le promoteur, cet ouvrage tiendra compte des surcharges des épaisseurs de revêtement et des évacuations d'eaux pluviales nécessaires à une exécution des revêtements par la Commune conforme aux règles de l'art. L'étanchéité parfaite sera réalisée par le promoteur des constructions lors de l'édification des ouvrages souterrains. La commune ne prendra aucune responsabilité ou fait d'infiltration au travers du revêtement qu'elle exécutera. Le coût des travaux de voirie, parkings, égouts, exécutés par la Commune sera récupéré en totalité à charge des acquéreurs d'appartements selon le mode exposé au numéro six.

6. Il est formellement convenu que par modification aux stipulations du règlement communal sur les taxes de pavage et égout, le coût de ces travaux qui concernent les voies d'accès, les parkings ou les égouts sera réparti entre tous les propriétaires d'appartements au prorata de leur qualité de copropriété dans les parties communes des immeubles.

Le constructeur supportera les annuités pour les appartements qui n'auront pas été vendus au moment où l'administration commencera l'application des taxes de récupération, ce jusqu'à la fin de l'exercice au cours duquel la vente de l'appartement sera faite.

Il est entendu que les dispositions du règlement taxe qui ne sont pas en opposition avec la présente convention restent d'application, notamment la faculté pour l'acquéreur de se libérer de la taxe en un seul versement correspondant au capital à récupérer.

B. - La vente publique précitée du quatorze avril mil neuf cent soixante-quatre, a été faite aux clauses et conditions du cahier des charges arrêté par le Conseil Communal d'Anderlecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 2869, numéro 11, lequel cahier des charges a été modifié et dont les modifications ont été approuvées par le Conseil Communal d'Anderlecht en date des vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-deux, vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-quatre.

La même vente publique contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites.

« Les constructions à ériger sur le terrain vendu seront conformes aux dispositions du plan général et des plans particuliers d'aménagement établis dans le cadre d'urbanisation en vigueur.

En ce qui concerne les terrains situés rue du Broeck et avenue Frans Van Kalken, les adjudicataires devront se conformer aux prescriptions urbanistiques et aux règlements différentiels y afférents, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

L'administration communale précise que le coût de la voirie, de l'égout, et des trottoirs n'est pas compris dans le prix de vente des terrains communaux.

Le service communal de la bâtisse, 6, rue Van Lint, deuxième étage, peut fournir tous renseignements relatifs au montant de ces travaux remboursables à la Commune. Le service communal des Finances peut donner toutes informations quant aux modalités de paiement par annuités conformément au règlement des taxes sur les pavages et égouts.

Les acquéreurs d'appartements devront se soumettre à ces charges, clauses et conditions pour autant que celles-ci soient encore d'application après la construction de l'immeuble à appartements multiples, objet du présent acte.

Ils devront payer leur quote-part dans les taxes d'égouts, voirie, trottoirs et autres que la Commune serait en droit de réclamer ultérieurement pour les travaux exécutés par elle.

La société comparante reconnaît avoir connaissance de ces charges, clauses et conditions et dispenser le notaire instrumentant de les reproduire plus amplement aux présentes.

Il est ici fait observer qu'aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire André Belmans à Anderlecht, le onze mai mil neuf cent soixante-six, la Commune d'Anderlecht et la société ETRIMO ont acté que les surfaces « sociales » et « d'usage moyenne » de la phase A lot 2657 sont modifiées comme suit :

1) Phase A, « sociale » surface prévue trente-quatre mille cent vingt-cinq mètres carrés (34.125 m²), surface à exécuter : quinze mille quatre cent cinquante mètres carrés (15.450 m²).

2) Phase A, « d'usage moyenne » surface prévue : treize mille trois cent onze mètres carrés (13.311 m²), surface à exécuter : trente et un mille neuf cent quatre-vingt-six mètres carrés (31.986 m²).

Les acquéreurs d'emplacements de parking ou de garages devront se soumettre à ces charges, clauses et conditions pour autant que celles-ci soient encore d'application, après la construction du complexe d'emplacements de parking, objet du présent acte.

Ils devront payer leur quote-part dans les taxes d'égouts, voirie, trottoirs et autres que la Commune serait en droit de réclamer ultérieurement pour les travaux exécutés par elle.

2. - Loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux.

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme est d'application au terrain dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les pouvoirs nécessaires et vouloir s'y conformer.

3. - Observations relatives aux conditions générales de vente et à la description des matériaux.

Les conditions générales de vente ainsi que la description des matériaux, annexées au présent acte, sont en principe identiques à celles qui sont annexées aux conventions particulières de vente.

Si toutefois par suite des modifications apportées aux conditions générales de vente ou à la description des matériaux, des différences devaient apparaître entre les conditions et descriptions annexées aux conventions particulières de vente et celles qui sont annexées au présent acte de base, ces dernières seraient seules d'application, sauf convention contraire entre

la société anonyme « ETRIMO » et l'acheteur reprises expressément dans l'acte de base authentique de vente.

4. - Servitudes - Restrictions.

a) Il est créé à titre perpétuel et gratuit sous le terrain prédécrit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont le présent complexe est constitué :

1. Une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, au téléphone, aux égouts et autres qui devront être installés sur ou sous le terrain prédécrit tant pour desservir le présent complexe d'amplacements de parking et de garages que les pavillons faisant partie des Résidences L'Aurore et de ses extensions.

2. Une servitude de passage sur les galeries internes et les rampes d'accès et de sortie du présent complexe pour permettre aux propriétaires de garages aménagés dans le pavillon sept de la Résidence L'Aurore, contigu au terrain prédécrit, ainsi qu'à leurs ayants droit, d'accéder à ces garages ou d'en sortir, à pied ou à l'aide de tous genres de véhicules.

3. Une servitude d'entretien des égouts grevant les garages 54, 57, 58, 63, 67, 132, 137, 138, 141, 142, 146, 147, 239, 242, 249, 253 et 259.

b) La société anonyme « ETRIMO » se réserve le droit jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet des pavillons de la Résidence L'Aurore et de ses extensions éventuelles, d'affecter à tel usage public ou privé qu'elle jugera bon (voirie, parc, parking ou autres destinations) la surface supérieure de la toiture du présent complexe et de procéder en conséquence à tous aménagements et transformations de cette surface.

Elle pourra de même pendant la même période y aménager tous ouvrages, constructions et plantations, ceux-ci restant sa propriété et elle gardera la liberté d'en disposer comme elle l'entend, y compris celle d'en céder tout ou partie à des tiers de son choix.

A cet effet, tout acquéreur d'un élément du présent complexe est réputé par le fait même de son acquisition :

1) renoncer au profit de la société anonyme « ETRIMO » qui accepte par l'intermédiaire de son représentant, au droit d'accession qu'il pourrait avoir en vertu des articles 553 et suivants du Code civil sur les ouvrages, constructions et plantations qui seraient aménagés sur la surface extérieure de la toiture, comme il est dit ci-dessus.

2) autoriser la société anonyme « ETRIMO » à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par elle, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant éventuellement la surface extérieure de la toiture dont question ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

L'autorisation de bâtir dont question ci-dessus n'engage en aucune manière la responsabilité des futurs acquéreurs à l'occasion des constructions et aménagements envisagés, ceux-ci étant aux risques et périls de la société anonyme « ETRIMO » qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions et aménagements sans l'intervention des acquéreurs et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les acquéreurs, propriétaires du fond à raison de cette qualité.

Le fait que la société anonyme « ETRIMO » agisse pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle « a été autorisée ci-dessus, au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constituera pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis des acquéreurs d'éléments du présent complexe et propriétaire du sol.

La société anonyme « ETRIMO » demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

Enfin, il est précisé que les futurs acquéreurs ne pourront jamais procéder à l'exhaussement du présent complexe, ni de façon plus générale, faire obstacle en aucune manière aux affectations qui seront données à la surface extérieure de la toiture du complexe.

Ils devront de même admettre et respecter les conséquences qui seront la suite logique de telles affectations.

Toutes les dispositions qui précèdent sont imposées à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du présent complexe et des éléments qui le composent.

c) La société anonyme « ETRIMO » se réserve le droit de construire dans le présent complexe en lieu et place d'un ou plusieurs emplacements de parking ou de garages :

1) des stations service comprenant le carburant nécessaire aux voitures avec installations de secours, d'entretien et de lavage des voitures;

2) tous locaux à destination commerciale généralement quelconques tels que ateliers de réparation, de lessivage et autres;

3) des hangars portés ou non cloisonnés.

Tous ces locaux seraient privatifs au même titre que les emplacements de parking ou garages et pourraient être vendus ou loués comme eux.

Ils se verraient attribuer les quotites indivises initialement réservées aux emplacements de parking ou garages auxquels ils auraient été substitués.

La société anonyme « ETRIMO » se réserve aux effets ci-dessus, le droit de modifier les plans d'aménagement du présent complexe, les plans actuels n'étant donnés qu'à titre purement indicatif.

5. - Mitoyennetés - Réserves.

La société anonyme « ETRIMO » aura le droit de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuel par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôtures vers les propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la société anonyme « ETRIMO » sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires. Elle pourra pour ce accomplir tous les actes et formalités voulus. Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter à la société anonyme « ETRIMO » leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix de ces mitoyennetés, ils devront la faire gracieusement à première demande.

La société anonyme « ETRIMO » pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés pour elle-même ou pour tout tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble. Le fait pour la société anonyme « ETRIMO » de se réserver les droits ci-dessus ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon et de clôture dont question, qui resteront aux entiers risques et périls des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la société anonyme « ETRIMO »

d'une responsabilité quelconque. Le tout dans la mesure où les présentes clauses sont applicables aux constructions en question.

Charge pro fisco : cent francs. Les frais de cession de mitoyenneté ne seront jamais supportés par les copropriétaires.

6. - Gérance.

Le gérant dont question au Règlement général de copropriété ci-annexé sera choisi pour la première fois et pour un terme de dix ans par la société anonyme « ETRIMO » qui pourra désigner pour ce une personne physique ou morale.

La société anonyme « ETRIMO » choisit d'ores et déjà en qualité de gérant la société anonyme « Gestion et Mandats », 49, rue Ducale à Bruxelles, laquelle disposera de la signature banque et compte de chèques postaux, conjointement avec un membre du conseil de gérance.

La société « Gestion et Mandats » pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la copropriété pour exercer la fonction de gérant, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir. Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société « Gestion et Mandats » sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quoi que ce soit auprès de la copropriété.

Les fonctions de la société « Gestion et Mandats » prendront cours dès que le Président des copropriétaires sera nommé.

Ses émoluments mensuels sont fixés comme suit : cinq francs par emplacement de parking couvert et vingt-cinq francs par garage.

En cas de modifications dans l'aménagement intérieur du présent complexe en vertu des droits que s'est réservés la société anonyme « ETRIMO » aux termes du présent acte, la rémunération du gérant sera souverainement fixée par la société anonyme « ETRIMO » en fonction des modifications dont question.

Les émoluments ci-dessus du gérant sont fixés sur base de l'index au moyen des prix de détail du Royaume du mois de janvier mil neuf cent soixante-huit, étant de cent quatre virgule soixante-sept points.

Cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte.

Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question et ce à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport aux taux de cent et quatre virgule soixante-sept points.

7. - Voirie.

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant l'ensemble urbanistique, les copropriétaires auront à régler les annuités qui seront prévues par le règlement communal.

Ces annuités seront payées par les copropriétaires au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

B. - Cabine haute tension - Bail emphytéotique.

La société anonyme « ETRIMO » se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local qu'elle aurait aménagé dans le présent complexe d'emplacements de parking et de garages

pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle à convenir avec la Commune d'Anderlecht ou à la compagnie distributrice désignée par elle, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité, le tout aux clauses, prix, charges et conditions à convenir entre la société anonyme « ETRIMO » et la dite commune. Les acquéreurs d'un élément privatif du présent complexe seront réputés donner ici mandat irrévocable comme conditions de la vente, à la société anonyme « ETRIMO » pour passer et signer le bail dont question et toutes pièces voulues.

Ils seront, par le seul fait de leur acquisition, subrogés dans les obligations résultant de ce bail.

9. - Accès aux égouts.

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs biens privés pour toutes réparation, entretien et nettoyage des égouts.

10. - Modification des plans.

Les plans ci-annexés ne sont donnés qu'à titre indicatif et pendant le temps qui durera la construction du présent complexe, la société anonyme « ETRIMO » se réserve le droit, moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble, mais au dehors de toute intervention ou accord des copropriétaires ou d'une assemblée de copropriétaires, d'apporter toutes modifications à ces plans, mais à condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité du complexe ou à l'intérêt commun des copropriétaires.

Les dites modifications ne pourront davantage diminuer le cube, ni la surface des éléments privés qui seraient déjà vendus. La société compa- rante pourra effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes, résultant de la modification des plans.

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

11. - Dispositions relatives à la livraison et à l'agrégation définitive des parties communes

La livraison et l'agrégation des parties communes seront constatées par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le Président du Conseil de Gérance et par le vendeur à l'intervention du délégué de l'architecte à la date prévue par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privées aux différents copropriétaires.

Si au moment de la livraison des parties communes, certains travaux de réfection restaient à faire, le délégué de l'architecte aura comme mission de les consigner dans un procès-verbal de livraison sous la dénomination « Annexe au procès-verbal de livraison des parties communes ».

Cette annexe en marquera les travaux et réfections à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués.

A l'expiration du délai ci-dessus, l'architecte convoquera le Président du Conseil de Gérance et le délégué de la société anonyme « ETRIMO » vendeur et procédera au recensement de l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes, qu'il consignera dans un procès-verbal de recensement.

Si, pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux et réfections indiqués à l'annexe du

procès-verbal de livraison des parties communes. L'architecte est conventionnellement et irrévocablement habilité à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation.

Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défalliants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou refus de signer de l'une des parties convoquées, pour quelque raison que ce soit, le délégué de l'architecte procédera seul au recotelement de l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes en actant soit l'absence, soit le refus de signer et signifiera le procès-verbal de recotelement aux parties par ministère d'huissier. La signification du procès-verbal de recotelement vaudra agréation définitive.

12. - Répartition des frais communs.

Il est stipulé que tous les frais communs qui, aux termes du présent acte, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale, seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes, et ce par les soins du gérant.

13. - Les droits réservés au présent chapitre et au chapitre deux seront exercés sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux, pas plus que l'assemblée générale ou autres organes de copropriété.

Si toutefois le concours des copropriétaires était nécessaire pour quelque cause que ce soit, ils devraient le prêter gracieusement à la société et à la première demande.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège susindiqué.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la société comparante représentée comme dit est, a signé avec Nous, notaire.

Suivent les signatures

Enregistré dix rôles, sept renvois, au troisième bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 9 mai 1968, volume 3, folio 83, page 18.

Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s.) a. l. SOMERS.

Suivent quatorze plans dont chacun porte l'enregistrement suivant:
Enregistré un rôle, sans renvoi, au troisième bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 9 mai 1968, volume 1, folio 23, case 20.

Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s.) a. l. SOMERS.

PREMIERE ANNEXE.
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
 CHAPITRE I.
 EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN. - Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante-sept 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 légal 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 de son acte aux bureaux hypothécaires compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX. - Règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté par valablement 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 au détail 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 inscrites par les titulaires du droit de propriété ou de jouissance d'une part et des titres d'occupation des locaux, d'autre part.

ARTICLE TROIS. - Règlement général de copropriété.

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

CHAPITRE II.
 STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE. - Division de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en des parties privatives dont chaque propriétaire aura la jouissance privative et des parties communes dont la propriété, appartenant indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « Garages et emplacements de parking couverts ».

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale inscrite, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article cinq cent cinquante-trois du Code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1) aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive;

2) aux quotités idéales afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

ARTICLE CINQ. - Répartition des parties communes.

Comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en mille/millièmes.

ARTICLE SIX. - Modifications aux parties privatives

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

ARTICLE SEPT. - Détermination des parties communes

Les parties communes de l'immeuble comprennent notamment (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, les fondations, l'armature du bâtiment (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs, la toiture, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, téléphone, les dégagements, les gaines, les aéras, etc., l'installation du chauffage et du service d'eau chaude, s'il en existe un.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des emplacements de parking 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 emplacements de parking couverts, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

ARTICLE HUIT - Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'élément privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement du sol, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, toutes les canalisations adductives et évacuations intérieures des éléments privatifs et servant à leur usage exclusif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément privatif, et qui sert à son usage exclusif et en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais qui est exclusivement à son usage.

Chacun des propriétaires a le droit de louer et de disposer de la partie privative lui appartenant, 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 la solidité de l'immeuble.

Chacun peut régler, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, 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.

Toute modification à la construction des parties privatives devra préalablement être soumise à l'approbation du conseil de gerance.

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.

ARTICLE NEUF. - Modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications 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 copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX. - Modifications au style et à 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 et spécialement s'il s'agit de parties visibles de l'extérieur, 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.

Section II

Service et administration de l'immeuble.**ARTICLE ONZE. - Gérant - 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 ou plus grand nombre de quotités en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Il est rappelé ici ce qui est dit à l'acte de base pour la désignation du premier gérant.

ARTICLE DOUZE. - Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

ARTICLE TREIZE. - Composition de l'assemblée générale.

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 QUATORZE. - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise au 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 les propriétaires possédant ensemble un quart des quotités.

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

ARTICLE QUINZE. - Convocation aux assemblées.

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

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

ARTICLE SEIZE. - **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 DIX-SEPT. - **Représentation aux assemblées.**

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales; mais il y assistera 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 resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, avant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou 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 qu'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 déterminera, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités existantes, exception faite pour le gérant.

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, soit 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 annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

ARTICLE DIX-HUIT. - **Président et assesseurs des assemblées.**

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. Ils constitueront le conseil de gérance dont question à l'article cinquante-quatre.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE DIX-NEUF. - 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 quotités.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée mais qui sera autre que le gérant. Les membres du bureau doivent nécessairement être des copropriétaires.

ARTICLE VINGT. - Liste de présence

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 VINGT-ET-UN. - Majorité.

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 défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas atteint son nombre.

Dans ce dernier cas, les défallants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de la ou en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord avec la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la majorité simple, celles relatives à des transformations ou modifications de quelque nature que soient les choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix.

ARTICLE VINGT-DEUX. - Nombre de voix.

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

ARTICLE VINGT-TROIS. - Quorum de présence.

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

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 délibérera 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 VINGT-QUATRE. - Comptes de gestion.

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

Le gérant devra les communiquer 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.

ARTICLE VINGT-CINQ: - Procès-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. Un secrétaire sera nommé pour la rédaction du procès-verbal.

Ce secrétaire pourra être choisi hors de l'assemblée mais il sera autre que le gérant.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement au bureau de la gerance et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

Section II.**Répartition des charges et recettes communes.****A. - Entretien et réparations.****ARTICLE VINGT-SIX: - Contributions.**

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

ARTICLE VINGT-SEPT. Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, savoir :

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

ARTICLE VINGT-HUIT. - Réparations urgentes.

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

ARTICLE VINGT-NEUF, - Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

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

ARTICLE TRENTE. - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant au moins quatre cinquitièmes des quotites, toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble vingt-neuf quarantièmes des quotites, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - Accès 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 premier juillet au premier septembre.

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 TRENTE-DEUX. - Impôts

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

ARTICLE TRENTE-TROIS. - Répartition 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 copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-QUATRE. - 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 TRENTE-CINQ. - Recettes

Dans le cas où les 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 TRENTE-SIX. - 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 la société anonyme « ETRIMO ».

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de celle-ci, 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 TRENTE-SEPT. - Surprimes.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un ou des copropriétaires ou chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement si elle peut être due sur sa personne à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE TRENTE-HUIT. - Exemplaires.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

ARTICLE TRENTE-NEUF. - Encaissement des indemnités.

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 générale 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 QUARANTE. - Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit :

a) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de 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'acquit 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 mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée 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 désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feront 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'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix de tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus - un tiers, d'année en année avec les intérêts au taux légal payable au même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN. - Assurances supplémentaires.

A. - Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront

mesure nous les assurant sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. - Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX. - Assurance contre les accidents.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir à la conciergerie éventuelle et autres préposés de la collectivité de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, au sujet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciales ou complémentaires.

Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la société anonyme « ETRIVIC » pour une durée de dix ans tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseurs, toits, etc.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE III.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-TROIS. - Majorité.

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE. - Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du livre des procès-verbaux 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 l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre des procès-verbaux et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Section I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-CINQ. - Travaux d'entretien.

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

Section II.
Ordre Intérieur.

ARTICLE QUARANTE-SIX. - Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment la rampe d'accès, les galeries, les dégagements, la sortie des divers emplacements de parking, devront être maintenus libres en tout temps: il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et les jouets.

ARTICLE QUARANTE-SEPT. - Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe des tuyaux d'aménée du gaz en caoutchouc ou autre manière, sujets à rupture sous la pression du gaz: ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE QUARANTE-HUIT. - Animaux.

Les occupants du complexe ne sont pas autorisés à maintenir à demeure des animaux dans le complexe.

Le fait de ne pas se conformer à cette règle entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts sans préjudice à toutes autres sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section III.
Moralité - Tranquillité.

ARTICLE QUARANTE-NEUF. - Occupation en général

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

ARTICLE CINQUANTE. - Baux.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN. - Charges municipales.

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

Section IV.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX. - Dépôts insalubres.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses 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'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Section V

Travaux domestiques.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Objet - responsabilité.

Les travaux domestiques comporteront tout ce qui est d'usage dans les encroits bien tenus.

Ils seront exécutés sous la responsabilité du gérant de l'immeuble.

Celui-ci ou la personne désignée par lui devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les communs et les rampes d'accès et de sortie.
2. Evacuer les ordures.
3. Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui leur sera indiquée.
4. Laisser et faire visiter les emplacements de parking, à vendre ou à louer.
5. Surveiller les entrées et les sorties.
6. En général, faire tout ce qui est nécessaire pour le service général de l'immeuble.

Le préposé à ces tâches ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Section VI

Gérance.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et 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.

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

Le conseil de gérance est présidé 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.

Un secrétaire sera désigné.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - Nomination du gérant.

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 au chapitre quatre de l'acte de base au mot « Gérance » 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 la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et telles 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 administrations publiques.

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 CINQUANTE-SEPT. - Comptes du gérant

Le gérant présente annuellement à l'assemblée générale la situation financière de l'immeuble et la soumet à l'approbation de la dite assemblée.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT. - Provisions

Une provision trimestrielle forfaitaire sera versée au compte de la copropriété par les copropriétaires, pour permettre au gérant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision forfaitaire sera fixé par le gérant, après en avoir référé à l'assemblée générale statutaire, et établi pour un exercice de douze mois réparti sur quatre trimestres.

Les demandes de provisions forfaitaires se feront à terme échu et seront envoyées aux copropriétaires au plus tard quinze jours après la fin du trimestre écoulé.

Un compte de réajustement sera établi à l'exercice écoulé sur la base des comptes et consommations réelles de chaque copropriétaire et des quatre provisions forfaitaires.

L'assemblée peut aussi décider la création d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des ascenseurs, et en fixer le montant qui sera réparti au prorata des millièmes de chaque propriétaire en même temps que leur provision trimestrielle forfaitaire.

Le gérant a le droit de recouvrer les provisions 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 produisent de plein droit et sans mise en demeure, l'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 ou le garage 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.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT bis. - Fonds de roulement.

Un fonds de roulement dont le montant aura été fixé par le gérant sera réclaté aux copropriétaires après l'assemblée générale des charges communes courantes.

Il sera complété ou renouvelé par la demande de provision trimestrielle forfaitaire.

Le fonds de roulement reste acquis à la copropriété et ne pourra faire l'objet de remboursement, ni partiel, ni total sauf en cas de vente ou d'alié-

nation d'un bien, à la condition toutefois que l'ancien propriétaire se soit acquitté de toutes ses obligations vis-à-vis de la copropriété et que le nouveau propriétaire s'engage à reconstituer le fonds de roulement au prorata de sa quote-part dans l'indivision du pavillon.

Section VII.

Charges communes.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Détermination.

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées de besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-dessus, les frais d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, celles d'ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire ou péage, du secrétaire de la gérance, les fournitures et frais de bureau de la gérance, la correspondance, etc., les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE. - Eau - électricité.

Les consommations de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire au prorata de leur nombre de milèmes.

ARTICLE SOIXANTE ET UN. - 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 VIII.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX. - Occupation.

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

Plusieurs emplacements de parking ou garages peuvent faire l'objet d'une exploitation indépendante.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS. - Obligations des occupants.

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

- 1) les affecter à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété;
- 2) y faire, sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou en vente de l'emplacement de parking);
- 3) y procéder à aucune exposition ou vente publique de véhicules;
- 4) y laver leur voiture;
- 5) y introduire de l'essence en dehors, bien entendu, du contenu du réservoir du véhicule;
- 6) les cloisonner d'aucune façon;
- 7) n'y remiser autre chose qu'un véhicule.

Les occupants doivent :

- 1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores spécialement entre vingt heures et huit heures, le rampelement des moteurs, l'échappement libre, la combustion de huile 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 emplacements de parking et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin;

4) éventuellement, 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'aggragation des risques.

Section IX.

Dispositions générales.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE. - Litiges

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être apaisé 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 exécutoires entre les parties sans recours quelconque.

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

Suivent les signatures.

Enregistre dix-huit rôles, cinq renvois, au troisième bureau de l'Enregistrement d'Andenne, le 9 mai 1958, volume 1, folio 23, case 20.

Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s.) a. J. SOMERS.

DEUXIEME ANNEXE.

GALERIE « GARAGES ET EMPLACEMENTS VOITURES »

contigu au Pavillon 7.

Description des matériaux employés pour le gros œuvre
et le parachèvement 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 seront évacuées.

2. - FONDATIONS.

Les fondations seront exécutées conformément aux plans.

3. - BETON ARME.

Le béton armé sera exécuté conformément aux règles de l'art pour la résistance des matériaux.

Composition : 400 l de gravier du Rhin - 400 l de sable du Rhin - 300 kg de ciment P.A.M. - P.A.D.R. ou P.A.H.R.

Les aciers seront fournis en poids et en nombre conformément aux plans de détail.

4. - MACONNERIE.

Les chaudières, cheminées, escaliers, puits et autres petits ouvrages nécessaires à l'achèvement des parties communes au béton maigre légèrement armé.

Béton maigre légèrement armé également pour sous-pavement; cloisons garages en briques terre-cuite.

5. - VENTILATION.

La complexe est munie d'un système de ventilation par extraction d'air vicié sur les trois niveaux.

6. - ETANCHEITE.

Tous les ouvrages de construction étanche seront réalisés conformément aux règles de l'art. Un système hydrofugé est prévue sur le parking formant terrasse de la galerie.

Les voiles en contact avec les terres seront protégées par un cimentage hydrofugé recouvert de caillots.

7. - ELECTRICITE.

Nature du courant : 220 V alternatif.

L'installation sera du type « montage visible » conformément aux règlements communaux.

L'éclairage des parties communes sera installé dans les parties communes ou en adosse de certains emplacements selon le plan de l'installation.

Garage : un centre muni d'un socquet base.

La fourniture et le raccordement des compteurs sera à charge des propriétaires. La consommation d'électricité sera répartie au prorata des quotités.

8. - PLOMBERIE.

Toutes les approvisionnements seront réalisés conformément aux règles de l'art. Les prises d'eau seront prévues dans la galerie.

La fourniture et le raccordement du compteur seront à la charge des propriétaires.

La consommation d'eau froide sera répartie au prorata des quotités.

9. - VOLETS.

Des volets en menuiserie ou portes basculantes assureront la fermeture des garages.

10. - CHAULAGE.

Le plafond et les voiles en béton intérieurs ainsi que les cloisons Boer-kens seront badigeonnés à la chaux en deux couches.

11. - ESCALIER.

L'escalier destiné à faciliter la liaison entre les deux niveaux supérieurs sert d'accès au niveau inférieur.

12. - REVETEMENT SOL.

Le revêtement du sol de la galerie est du type antigraisse d'une épaisseur de trois centimètres subdivisé en panneaux.

Les joints seront remplis à l'aide d'une masse souple au mortier.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi au troisième bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 9 mai 1968, volume 1, folio 23, case 20.

Recu cent cinquante francs. Le Receveur (s. l. a.) SOMERS.

TROISIEME ANNEXE.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

TITRE I

OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS.

1. - Définitions.

La société « ETAIMO » a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires et ou le garage 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 ou du garage et d'en payer le prix conformément aux articles précités du Code civil et plus spécialement des articles 1630 et suivants.

2. - Qualité - Prix.

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

Le prix de la construction, objet de la deuxième convention, constitue un forfait. Par là, il faut bien entendre le prix fait sur base de l'Index du Royaume du Maroc en vigueur au moment de la présente convention.

Si cet index augmente ou diminue directement de plus de 2,5 % le prix doit être ajusté en conséquence sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement et/ou du garage.

3. - Délai de livraison.

L'appartement et/ou le garage devra être délivré à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique.

Ce délai est couru à partir de l'invitation faite par le vendeur à l'acheteur de procéder à la livraison de l'appartement et/ou de son garage.

En un point de la présente convention, le vendeur et l'acheteur déclarent que la livraison pourra être faite lorsque les parties privatives seront conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le vendeur se réserve de faire achever après l'aménagement des copropriétaires seulement (voir également articles 5 et 2) ci-dessous).

En cas de grèves, névroses partielles, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerres, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou de services, manque de main-d'œuvre ou tous autres cas de force majeure qui empêchent 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 nouveau délai sera constaté à l'intervention de l'architecte et notifié à l'acheteur par simple lettre.

Cette prolongation de délai ne constituera en aucun cas, une cause de résiliation de la vente.

4. - Défaut de livraison à temps.

A défaut de livraison dans le délai fixé, sous réserve de l'article trois, l'acheteur sera indemnisé prorata temporis à raison de sept pour cent l'an, d'intérêt sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions de la deuxième convention, à l'exclusion de toute autre indemnité.

7. - Délais des actions en réclamation.

Les actions pour vifs doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion conformément à l'article 1648 du Code civil.

8. - Faculté de rachat - Annulation - Ratification par l'acheteur - Ratification par le vendeur.

A - Faculté de rachat.

1. En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires, ou à désarbitrage entre parties ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose jusqu'à agrégation définitive du bien vendu totalement achevé (des parties privatives entièrement achevées s'il s'agit d'un appartement), et au maximum pendant un délai de cinq années, à partir de ce jour en conformité aux articles 1659 et suivants du Code civil sous réserve des dérogations qui suivent :

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de parties ou de tiers intéressés, un procès-verbal d'agrégation définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

2. Garantie de l'acquéreur en vue d'éviter l'abus du droit.

Le vendeur, en cas de rachat, remboursera à l'acquéreur :

a) le prix principal,

b) les impenses nécessaires et utiles en entier;

c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le vendeur et l'acquéreur, les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions, restant à charge de l'acquéreur sous réserve du principe contraire;

d) les dépenses d'entretien, antérieures à la prise de possession ou au plus tard à l'agrégation;

e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été affectés en tout ou en partie au financement de l'acquisition ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remploi relative à ces prêts.

Pour l'application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise font partie intégrante du contrat de vente dont ils auront la nature.

En outre, la somme à rembourser sera majorée compte tenu de la fluctuation de l'indice des prix de détail en Belgique, entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du rachat, ainsi que d'un intérêt à six pour cent sur les sommes payées, calculés au prorata temporis du jour de la signature de l'acte authentique de vente au jour du rachat.

L'acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du vendeur.

3. Garanties du prêteur.

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le vendeur en capital, intérêts et accessoires.

a) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en premier rang;

b) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires en rang ultérieurs, s'il s'agit d'organismes publics de crédit ou d'organismes dépendant ou soumis au contrôle des pouvoirs publics.

A cette fin, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au vendeur de rembourser en totalité les prêteurs hypothécaires précités.

Le montant à payer par le vendeur aux prêteurs vient en déduction de la somme due par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur qui aura remboursé le prêteur devra dans les trois mois du paiement exercer le rachat.

Enfin, la clause de rachat cessera d'exister au cas où le bien ferait l'objet d'une mesure d'exécution forcée, suivie d'adjudication définitive même sous réserve de surenchère.

B. - Annulation.

Dans le cas où l'acheteur désire annuler la vente pour un motif qui n'a pas l'accord exprès du vendeur, une indemnité forfaitaire de 3 % du prix total sera due par l'acheteur à titre de dommages-intérêts, en cas d'acceptation du désistement par le vendeur.

C. - Ratification par l'acheteur

A défaut de ratification par acte authentique endéans les soixante jours de la signature des présentes conventions ou en cas d'existence d'une clause suspensive dans les soixante jours de la réalisation de celle-ci, 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 à titre d'indemnité pour dommages-intérêts.

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.

9. - Refus de livraison par le vendeur.

Le vendeur n'est pas tenu de livrer l'appartement et/ou le garage 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.

Tout retard dans la livraison découlant du non-paiement du prix est exclusivement à charge de l'acheteur.

A défaut par l'acheteur d'en payer complètement le prix, le vendeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés, endéans les huit jours de la sommation.

A défaut, le vendeur pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts ou faire application de la faculté de rachat.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier.

La signification de ce contrat à l'acheteur couvre le vendeur des obligations stipulées au dit article cinq.

En outre, l'acheteur perdra le bénéfice de l'article six « des garanties » des conditions générales de vente.

Si, au moment de la prise de possession ilégale, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement et/ou son garage, le vendeur pourra faire application de la clause de rachat ou demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires.

11. - Financement.

a) La société anonyme « ETRIMO » garantit à ses acheteurs l'obtention d'un prêt à vingt ans auprès de ses bailleurs hypothécaires d'un montant de quatre-vingt pour cent du prix de vente global à condition que le remboursement du prêt hypothécaire ne dépasse pas vingt-deux pour cent des

revenus professionnels bruts et que l'examen médical en vue de l'assurance-vie soit favorable.

b) Le fait de ne pas avoir passé l'acte de prêt ne peut empêcher la passation de l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur.

c) Dans le cas où l'acheteur fait choix de son bailleur hypothécaire, il devra obligatoirement passer l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur et ce, dans les soixante jours de la signature des présentes conventions ou en cas d'existence de la réalisation de celle-ci.

11bis. - Financement - Assurance-vie « Solde restant dû ».

Si le financement en vue de l'acquisition du bien, objet des présentes conventions est assuré par les soins de la société vendeuse, 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 vendeuse.

TITRE II

Des rapports des parties en cours d'exécution.

Quoique la vendeur ait fait une vente avant de livrer la chose à l'acheteur, il doit lui en 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 des architectes du Groupe Urbain qui ont la responsabilité de leur conception.

L'architecte se réserve le droit d'apporter aux plans, les changements 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 deux pour cent de l'ensemble en valeur ou en dimension. Au-dessus de ce montant elles donnent lieu à décompte.

Ces modifications ne se font que sur rapport de l'architecte. Elles seront portées à la connaissance des acheteurs, individuellement ou à la plus proche assemblée.

13. - Modifications - Matériaux employés.

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 ou manque 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 demandées par les acheteurs.

La construction de l'immeuble en cause constitue une œuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes.

Il ne pourra demander de modifications que pour les locaux privatifs qu'il achète.

L'architecte sera seul juge de la possibilité de réalisation des modifications demandées.

L'acheteur disposera d'un délai de 1 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement et à la disposition des locaux.

Passé ce délai, aucune modification ne sera admise. Le coût des modifications est à charge de l'acheteur.

Toute modification, demandée par l'acheteur ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en œuvre peut provoquer des retards tant dans l'avancement général des travaux que dans l'avancement de son appartement.

Ces retards sont exclusivement à la charge de l'acheteur. Ils ne peuvent en aucun cas être imputés au vendeur ni à l'architecte pour qui ils constituent un travail supplémentaire non prévu.

Ils pourront donner lieu à dommages-intérêts au profit des autres acheteurs.

Les travaux exécutés, à la demande de l'acheteur par ses propres fournisseurs devront être assurés par ces fournisseurs et ne seront pas sous la responsabilité du vendeur.

Aucun accord particulier ne pourra être considéré comme une renonciation au bénéfice de la présente clause.

15. - Paiements en cours de construction.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques prévues à la convention. Tout changement d'adresse de l'acheteur devra être signalé au vendeur et ce, pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

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

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

Le vendeur accepte en paiement les fonds d'Etat, les obligations agréées par la société « ETRIMO » des sociétés hypothécaires, les actions cotées en bourse.

La valeur de ces moyens de paiement ne sera portée au crédit de l'acheteur qu'à concurrence de la somme réelle que le vendeur en aura reçue :

a) pour les actions et fonds d'Etat suivant bordereaux de vente des agents de change, déduction faite des frais.

b) pour les obligations des sociétés hypothécaires pour le montant nominal augmenté des intérêts couvés au profit du porteur.

16. - Défaut de paiement.

Est considéré en défaut de paiement l'acheteur qui n'a pas satisfait à ses obligations, quinze 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 francs pour cent 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'inobservation par lui des engagements pris.

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

Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur.

17. - Hypothèques - Alienation.

A. - Hypothèques.

Pour sûreté et garantie du prêt, des intérêts et accessoires, le vendeur prendra inscription hypothécaire d'office, lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acheteur désire, durant le cours de la construction, donner son appartement et/ou garage 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 l'acheteur donnera délégation, moyennant quoi le vendeur cédera son rang;

b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisante pour couvrir intégralement le vendeur du somme restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

B. - Alienation.

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

Cet accord sera de même nécessaire sous peine de ne pas être opposable au vendeur pour tous baux, promesse de baux, locations et droits d'usage quelconques.

18. - Facilités 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 par un paiement par l'acheteur ne sera créditée au montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement par lui.

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

19. - Architecte ou expert.

L'acheteur est toujours en droit de surveiller le marche 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.

Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de l'appartement et/ou garages.

20. - Retard des travaux.

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 (voir article trois), les propriétaires en seront avertis par simple lettre, si le report de la date d'achèvement excède plus de trente jours ouvrables.

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. - Mitoyenneté.

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 entrepreneurs de l'immeuble dont question dans la présente convention.

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

23. - Dispositions relatives aux parties communes - Livraison des parties communes - Garanties - Actions en réclamation.

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au Président du conseil de gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal signé par le Président du conseil de gérance et le vendeur à l'intervention de l'architecte.

Les modalités de livraison et d'agréation définitives sont plus amplement décrites à l'acte de base.

Après la livraison et l'agréation définitive 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 vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante :

- a) sol, gros œuvre : garantie légale;
 - b) étanchéité de la toiture : dix ans;
 - c) plomberie : un an;
 - d) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure: six mois;
 - e) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquet, marbre, vitrerie, peinture, tapissage, mobilier cuisine : pas de garantie.
- f) chauffage central :
- 1) installation : un an;
 - 2) chaudière : dix ans;
 - 3) matériel tournant, moteur : un an;
 - 4) bobination température prévue : deux ans.

Ces garanties prennent cours au moment de la livraison de la chaufferie qui se fait en même temps que la livraison des parties communes.

Les garanties s'appliquent sur défauts techniques d'installation, toutefois ne sont pas compris dans ces garanties les travaux d'entretien normaux, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.

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

Les actions pour vices doivent être intentées avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion conformément à l'article 1648 du Code civil.

TITRE III

Des mesures prises pour l'administration de l'immeuble

24. - Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

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

25. - Charges.

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

Il devra supporter :

1) la fourniture des compteurs et des frais de passage d'eau chaude et froide, si ceux-ci sont prévus;

2) les frais de placement de compteur de gaz et d'électricité ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices;

3) les frais de contributions annuelles de voirie (voir acte de base);

4) les frais de copropriété et ce, dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseurs, etc.

26. - Fourniture de combustibles.

Le vendeur s'engage à passer avec le fournisseur de son choix un contrat de fourniture de combustibles pour une durée de dix ans.

27. - Contrat d'entretien.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au titre I article 8.

Néanmoins, certaines parties d'un immeuble à appartements sont sujettes à fonctionnement d'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'entrepreneur chargé de l'entretien.

28. - Gérance.

Le premier gérant de l'immeuble pour une période de dix ans est la société anonyme « Gestion et Mandats » dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale.

Ses fonctions et attributions sont plus amplement décrites à l'acte de base.

Il entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé, c'est-à-dire, lors de la première assemblée générale.

Tant que le Président ne sera pas nommé, le gérant prendra toutes les mesures conservatoires pour la bonne gestion de l'immeuble.

29. - Concierge.

Le premier concierge sera désigné par les soins du vendeur, il entrera en fonction dès que la conciergerie sera libre (voir acte de base).

30. - Fonds de garantie.

L'acheteur au moment de la livraison de son appartement et/ou garage, devra avoir versé en fonds de garantie, le montant décidé par le conseil de gerance.

31. - Première assemblée générale.

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil, conformément au règlement de copropriété.

L'administration du complexe fonctionne à ce moment et a tous les droits attachés à la loi du huit juillet 1924.

32. - Le bien objet des présentes conventions ne pourra être vendu ni loué pendant une période de cinq ans, sans l'accord exprès et écrit du vendeur.

Suivent les signatures.

Enregistré trois rôles, sans renvoi, au troisième bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le 9 mai 1968, volume 1, folio 23, case 20.

Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s.) a.l. SOMERS.

QUATRIEME ANNEXE.
TABLEAU DE REPARTITION
AILE A.

1 ^{er} NIVEAU				2 ^e NIVEAU				3 ^e NIVEAU			
PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES	
N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q
1	3,5			24	3,3			47	3,3		
2	3,5			25	3,3			48	3,3		
3	3,3			26	3,3			49	3,3		
4	3,3			27	3,3			50	3,3		
5	3,3			28	3,3			51	3,3		
6	3,3			29	3,3			52	3,3		
7	3,3			30	3,3			53	3,3		
		8	4			31	4			54	4
		9	4			32	4			55	4
		10	4			33	4			56	4
		11	4			34	4			57	4
		12	4			35	4			58	4
		13	4			36	4			59	4
		14	4			37	4			60	4
		15	4			38	4			61	4
		16	4			39	4			62	4
		17	4			40	4			63	4
		18	4			41	4			64	4
		19	4			42	4			65	4
		20	4			43	4			66	4
		21	4			44	4			67	4
		22	4			45	4			68	4
		23	4			46	4			69	4
Total :	23,5		64		23,1		64		23,1		64

AILE B.

1 ^{er} NIVEAU				2 ^{er} NIVEAU				3 ^{er} NIVEAU			
PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES	
N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q
70	3,3			95	3,3			122	3,3		
71	3,3			96	3,3			123	3,3		
72	3,3			97	3,3			124	3,3		
73	3,3			98	3,3			125	3,3		
74	3,3			99	3,3			126	3,3		
75	3,3			100	3,3			127	3,3		
76	3,3			101	3,3			128	3,3		
77	3,3			102	3,3			129	3,3		
78	3,3			103	3,3			130	3,3		
		79	4			104	4			131	4
		80	4			105	4			132	4
		81	4			106	4			133	4
		82	4			107	4			134	4
		83	4			108	4			135	4
		84	4			109	4			136	4
		85	4			110	4			137	4
		86	4			111	4			138	4
		87	4			112	4			139	4
		88	4			113	4			140	4
		89	4			114	4			141	4
		90	4			115	4			142	4
		91	4			116	4			143	4
		92	4			117	4			144	4
		93	4			118	4			145	4
		94	4			119	4			146	4
						120	4			147	4
						121	4			148	4
Total	29,7		64			29,7	72			29,7	72

AILE C.

1 ^{er} NIVEAU				2 ^e NIVEAU				3 ^e NIVEAU			
PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES		PARKINGS		GARAGES	
N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q	N°	Q
149	3,3			187	3,3			227	3,3		
150	3,3			188	3,3			228	3,3		
151	3,3			189	3,3			229	3,3		
152	3,3			190	3,3			230	3,3		
153	3,3			191	3,3			231	3,3		
154	3,3			192	3,3			232	3,3		
155	3,3			193	3,3			233	3,3		
156	3,3			194	3,3			234	3,3		
157	3,3			195	3,3			235	3,3		
158	3,3			196	3,3			236	3,3		
		159	4			199	4			237	4
		160	4			200	4			238	4
		161	4			201	4			239	4
		162	4			202	4			240	4
		163	4			203	4			241	4
		164	4			204	4			242	4
		165	4			205	4			243	4
		166	4			206	4			244	4
		167	4			207	4			245	4
		168	4			208	4			246	4
		169	4			209	4			247	4
		170	4			210	4			248	4
		171	4			211	4			249	4
		172	4			212	4			250	4
		173	4			213	4			251	4
		174	4			214	4			252	4
		175	4			215	4			253	4
		176	4			216	4			254	4
		177	4			217	4			255	4
		178	4			218	4			256	4
		179	4			219	4			257	4
		180	4			220	4			258	4
		181	4			221	4			259	4
		182	4			222	4			260	4
		183	4			223	3,3			261	3,3
		184	4			224	3,3			262	3,3
185	3,3					225	3,3			263	3,3
186	3,3					226	3,3			264	3,3
187	3,3									265	3,3
188	3,3									266	3,3
Total :	46,2		104			46,2	30			52,8	98
Total général :	99,4		232			92,0	230			105,6	201

Suivent les signatures.

Enregistré deux fois sans renvoi, au troisième bureau de l'Enregistrement d'Anderslecht, le 9 mai 1968, volume 1, folio 231, case 20.
Reçu cent cinquante francs. Le Releveur (s.) a. SOMERS.
Pour copie conforme.