

-25-

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 partagées entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS

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

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

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

#### CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

##### ARTICLE QUARANTE-SIX - MAJORITE

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

##### ARTICLE QUARANTE-SEPT - PROCES-VERBAUX

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

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

#### SECTION I

##### Entretien

##### ARTICLE QUARANTE-HUIT - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades tant de devant

-27-

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

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

#### ARTICLE QUARANTE-NEUF - ENTRETIEN CHEMINEES

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

### SECTION II

#### Aspect

#### ARTICLE CINQUANTE - ESTHETIQUE

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

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

### SECTION III

#### Ordre intérieur

#### ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - BOIS - CHARBON

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves ou les garages.

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES  
COMMUNES

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, 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 et jouets d'enfant.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX

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

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

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et

intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voix judiciaire.

#### SECTION IV

##### Moralité - Tranquillité

##### ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-ups est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble.

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

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

##### ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX

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

-30-

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ECHANGES DE CAVES

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de cave; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - CHARGES MUNICIPALES

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

SECTION V

Ascenseur

ARTICLE SOIXANTE - USAGE

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

SECTION VI

Destination des locaux

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - DESTINATION DES APPARTEMENTS

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

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

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

VINGT-QUATRIEME ROLE

-31-

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - PUBLICITE

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

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

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DEPOTS INSALUBRES

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale;

-32-

ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal, prévu par leur constructeur.

#### SECTION VII

##### Chauffage central - Eau chaude

##### ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - FONCTIONNEMENT ET FRAIS

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

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

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ce service sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du nombre de millièmes possédés par chaun d'eux.

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

- 1) quarante pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété;
- 2) le solde, soit soixante pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.



-33-

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

#### SECTION VIII

##### Nettoyage des parties communes

##### ARTICLE SOIXANTE-CINQ - DESIGNATION ET CONGE DE LA CONCIERGE

Le gérant engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la concierge, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Le salaire de la concierge et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent.

La concierge pourra s'occuper également de l'immeuble adjacent côté Est, dénommé "RESIDENCE ASCONA". Cette disposition ne pourra être modifiée qu'à l'unanimité.

#### SECTION IX

##### Gérance

##### ARTICLE SOIXANTE-SIX - CONSEIL DE GERANCE

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

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



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.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ENTRETIEN GENERAL

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

ARTICLE SEPTANTE - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des 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 SEPTANTE-ET-UN - COMPTES DU GERANT

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

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

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - PROVISIONS

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

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

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions

fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

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

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

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

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

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

#### SECTION X

##### Charges communes

##### ARTICLE SEPTANTE-TROIS - DETERMINATIONS

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

-37-

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la concierge et éventuellement les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

Les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - EAU - GAZ ET ELECTRICITE

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

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - MODIFICATIONS

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

SECTION XI

Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-SIX - LITIGES

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage xxx du notaire détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DIVERS

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

(suivent les signatures)

Enregistré trente-neuf rôles, sans renvoi, à Forest, le treize mai mil neuf cent soixante-huit, volume 6/6, folio 93, case 23. Reçu : cent cinquante francs.  
Le Receveur (signé) R. COLLA

DEUXIEME ANNEXECONDITIONS GENERALES DE VENTETITRE PREMIEROBLIGATIONS DES CONTRACTANTS1 - DEFINITIONS

La société ACETRA a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil dans les conditions de qualité et de garantie qui sont fixées par les documents annexés à l'acte de base.

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

2 - QUALITE

L'appartement doit être livré suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan annexé à l'acte de base.

3 - DELAI DE LIVRAISON

L'appartement devra être délivré à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique de vente. Ce délai est constaté par l'invitation faite par la société ACETRA à l'acheteur de procéder à la réception de son appartement.

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

Le délai sera constaté par la société ACETRA et notifié à l'acheteur par simple lettre.

4 - DEFAUT DE LIVRAISON A TEMPS

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 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 des conventions, à l'exclusion de toute autre indemnité.

-2-

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

#### 5 - RECEPTION AVANT LIVRAISON

Avant d'être livré, l'appartement fait l'objet d'une "réception" sur invitation par lettre recommandée faite par la société ACETRA à l'acheteur.

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

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

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

#### 6 - DE LA LIVRAISON - REMISE DES CLEFS

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

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

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

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

#### 7 - DES GARANTIES

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

TRENTE-NEUVIEME ROLE



-3-

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

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

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

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

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

#### 8 - DELAIS DES ACTIONS EN RECLAMATION

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

#### 9 - REFUS DE LIVRAISON PAR LE VENDEUR

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement et d'en remettre les clefs jusqu'à ce que l'acheteur

-4-

en ait payé complètement le prix conformément à l'article 1612 du Code Civil.

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

#### 10 - PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON

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

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

### TITRE II

#### DES RAPPORTS DES PARTIES EN COURS D'EXECUTION

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

Leurs rapports sont réglés comme suit :

#### 11) LES PLANS

Les plans ont été dressés par Monsieur Gustave DE PRETER, demeurant à Dilbeek, chaussée de Ninove, 194,

QUARANTIEME ROLE

qui en a la responsabilité en qualité d'architecte.

L'architecte se réserve le droit d'apporter les changements aux plans qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons : artistiques, esthétiques ou techniques.

Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins 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 feront que sur rapport de la société ACETRA. Elles seront portées à la connaissance des acheteurs, individuellement ou à la plus proche assemblée.

#### 12 - MODIFICATIONS - MATERIAUX EMPLOYES

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

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

#### 13 - MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACHETEURS

La construction de l'immeuble en cause constitue une oeuvre commune et aucune modification ne peut être

-6-

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

Afin de limiter dans la mesure du possible ces conséquences préjudiciables à l'ensemble, l'acheteur disposera d'un délai de un mois, à compter du jour 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 programme standard prévu, ainsi que pour décider du choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement.

Passé ce délai, l'acheteur devra prendre, seul et personnellement, toutes dispositions, utiles pour l'exécution des travaux envisagés par lui, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore.

Les travaux supplémentaires allongent le délai de terminaison suivant les difficultés d'exécution de ces travaux. L'acheteur et la société ACETRA devront s'accorder à cet égard.

#### 14 - PAIEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques ci-après.

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

Les paiements devront être effectués dans les

QUARANTE-ET-UNIEME ROLE

-7-

cing jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de cinq pour cent l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans mise en demeure.

#### 15 - DEFAUT DE PAIEMENT

Est considéré en défaut de paiement, l'acquéreur 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 sept 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.

#### 16 - HYPOTHEQUES - ALIENATION

##### A - Hypothèques

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

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation;

b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente.

-8-

**B - Aliénation**

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

**17 - ARCHITECTE**

L'acheteur pourra faire étudier les documents de la bâtisse par un architecte de son choix.

Il pourra se faire assister par un architecte pour l'acceptation des travaux lors de la prise de possession.

**18 - 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, les propriétaires en seront avertis par lettre recommandée si le report de la date d'achèvement excède plus de vingt jours ouvrables.

**19 - HONORAIRES**

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le montant du prix.

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.

QUARANTE-DEUXIEME ROLE

## 20 - PIGNONS

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

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

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

## TITRE III

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

#### 21 - ASSURANCES

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

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

#### 22 - CHARGES

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

Il devra supporter :

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

#### 23 - FOURNITURES DE COMBUSTIBLES

Le vendeur passera contrat avec le fournisseur de

-10-

combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée d'un an.

#### 24 - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

C'est notamment le cas pour :

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

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

#### 25 - SYNDIC

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

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

#### 26 - FONDS DE GARANTIE

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

#### 27 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de copropriété. L'administration du complexe fonctionne à ce moment, et a tous les droits attachés à la loi du 8/7/1924.

QUARANTE-TROISIEME ROLE



(suivent les signatures)

Enregistré dix rôles, sans renvoi, à Forest, le  
treize mai 1968, volume 6/6, folio 93, case 23. Reçu :  
cent cinquante francs. Le Receveur (signé) R. COLLA.