

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

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

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - PUBLICITE.-

La publicité est soumise aux autorisations prévues à l'article cinquante-deux ci-avant.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un local privatif ou à côté de lui, 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 indiqué 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-DEUX -DEPOTS INSALUBRES.-

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

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

Les automobiles ne pourront contenir que le

combustible du réservoir normal, prévu par leur constructeur.

SECTION VII.-

Chauffage central - Service d'eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - FONCTIONNEMENT.-FRAIS.

L'utilisation du chauffage central et le service d'eau chaude s'effectuent 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, à l'exception des propriétaires et occupants des parkings et caves.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires de chacun des blocs, au prorata du nombre ----- possédés par chacun d'eux dans les "quotités de base" dans les parties communes "Tulipe" pour le bloc "Tulipe" et dans les parties communes "Conseil" spéciales pour le bloc "Conseil", excepté les quotités se rapportant aux caves et parkings.

Les frais de consommation du chauffage central sont répartis entre les copropriétaires de chacun des deux blocs, savoir :

vingt pour cent au prorata du nombre possédés par chacun d'eux dans les quotités de base (caves et parkings exceptés), à titre de charges communes, dans les parties communes "Tulipe" pour le bloc "Tulipe" et dans les parties communes "Conseil" spéciales pour le bloc "Conseil".

Le surplus, soit quatre-vingts pour cent est réparti comme suit :

Dans le bloc "Tulipe" : entre les magasins et l'ensemble des studios et appartements, suivant les

indications fournies par les compteurs volumétriques.

Dans le bloc "Conseil" : entre les studios et appartements suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques.

Quant aux frais de consommation d'eau chaude, ils seront répartis suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques.

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-QUATRE - DESIGNATION - CONCIERGE - TRAVAUX - CONGE - LOGEMENT.-

Les concierges seront choisis par l'assemblée générale qui fixera leur rémunération, (sauf celui du Centre de santé qui dépendra exclusivement de la Direction de ce Centre) il sera engagé au mois.

Ils seront engagés au mois et pourront être congédiés par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Les concierges n'ont d'ordre à recevoir que du gérant. Le gérant sera tenu de congédier un concierge si l'assemblée générale le décide.

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

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

Il devra notamment :

1) tenir en parfait état de propreté, les communs, les trottoirs, etc...

2) évacuer les ordures ménagères ;

Raymond
N. de Wille
Raymond

- B 50 -

- 3) recevoir les paquets et commissions ;
- 4) fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui uée ;
- 5) laisser et faire visiter les appartements et parkings à vendre ou à louer ;
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central
- 7) faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs
- 8) surveiller les entrées et les sorties ;
- 9) et en général, faire tout ce que le gérant leur commandera pour le service général de l'immeuble.

Les concierges ne pourront pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

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

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

Les rémunérations, assurances, lois sociales, etc., concernant les concierges seront des charges communes spéciales pour chacun des blocs "Tulipe" et "Conseil".

SECTION IX.-

Gérance.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - CONSEIL DE GERANCE.-

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

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative. Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport, à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-SIX - NOMINATION DU GERANT.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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 générale.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - ATTRIBUTIONS DU GERANT.-

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de tous autres appareillages communs.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - ENTRETIEN GENERAL.-

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - 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 - 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-ET-UN - 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 sept 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 les locaux du défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation de toucher directement

du locataire le montant des loyers 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-DEUX - 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 supportés par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes générales ou spéciales, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'ascenseur.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire des concierges, les versements légaux à 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, les frais d'éclairage des parties communes de chacun des deux blocs, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - 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-QUATRE - MODIFICATIONS.-

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires, sous réserve de modifications prévues à l'article trente-cinq in fine

du présent règlement.

SECTION XI.-

Dispositions générales.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - 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 prévu dans l'acte de base dressé par le notaire, détenteur de la minute de cet acte, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - 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.

Signé "ne varietur" par le notaire et les représentants de la Commune d'Ixelles, propriétaire, pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jacques

Van Wetter, notaire à Ixelles.

Ixelles, le 31 juillet 1969.

(Suivent les signatures.)

Enregistré cinquante-cinq rôles quatre renvois
à Ixelles 3e Bureau, le onze août 1969. vol. 38. fol. 9.
Case 26. Gratis. Le Receveur a.i. (signé) W. Delitte.

C A H I E R D E S C H A R G E S . -

RESIDENCE "TULIPE" . -

I. - Description générale de l'immeuble. -

L'immeuble se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée à usage commercial, de neuf étages et d'un dixième étage technique, en recul.

SOUS-SOL. -

- Un dégagement donnant accès à quatre-vingts caves numérotées de 1 à 80, de dimensions différentes.
- Deux dégagements donnant accès aux ascenseurs et escaliers.
- Un local de détente gaz naturel adjacent au local des compteurs (gaz) particuliers.
- Deux locaux de compteurs (électricité) particuliers.
- Un local de chaufferie générale pour l'immeuble.
- Trois locaux vide-ordures.
- Un escalier donnant accès au magasin numéro un du rez-de-chaussée.
- Un local comprenant escalier et ascenseur du parking.
- Une gaine d'évacuation d'air vicié des parkings.

REZ-DE-CHAUSSEE. -

- Deux entrées principales des appartements comprenant chacune un sas (avec boîtes aux lettres, parlophones et sonneries) un hall et les cages d'escalier et d'ascenseurs (2).
- Deux entrées séparées donnant accès au parking par ascenseur et par un escalier.
- Un appartement pour le concierge comprenant deux halls de dégagement, cuisine, living, deux chambres, salle de bain, water-closet, toilette.
- Deux locaux vide-ordures, avec accès direct à l'extérieur.

- Huit magasins de dimensions différentes, numérotés de 1 à 8 et comprenant chacun des commodités (water closet, toilette, vestiaire).

ETAGES UN A NEUF.-

L'immeuble comprend neuf étages semblables.

Chaque étage ou niveau peut être considéré coupé en son milieu par un axe de symétrie.

Chaque demi niveau comporte un flat et trois appartements et un dégagement pour les ascenseurs (2) et l'escalier de secours.

Les flats et appartements porteront les références A, B, C, D, E, F, G, H.

Les flats A et E comprennent :

- un hall d'entrée ;
- cuisine ;
- studio-living ,
- salle de bain ;
- water closet ;
- terrasse.

Les appartements B et F comprennent :

- un hall d'entrée ;
- cuisine ;
- living ;
- hall de nuit ;
- deux chambres ;
- salle de bain ;
- water closet ;
- terrasse ;

Les appartements C et G comprennent :

- un hall d'entrée ;
- cuisine ;
- living ;
- hall de nuit ;
- trois chambres ;
- salle de bain ;
- water closet ;

- une terrasse.

Les appartements D et H comprennent :

(même description que C et G) plus terrasse sur deux façades.

Dixième étage (technique) :

Comprend : toiture avec bloc central (machineries d'ascenseurs, local de ventilation, séchoir et escaliers).

La terrasse supérieure n'est pas accessible au privé.

II.- Description sommaire des travaux de gros-oeuvre.-

Les plans de base peuvent être consultés dans les bureaux du constructeur ou de l'Administration.

1/ Terrassements :

En partie mécaniques et en partie à la main.

Tous les terrassements nécessaires sont prévus.

2/ Fondations :

Larges semelles en béton armé.

3/ Béton armé:-

Les ouvrages en béton armé sont exécutés suivant les plans et bordereaux d'un ingénieur-conseil spécialisé ; GECITRA.

Les honoraires de l'ingénieur sont à charge de l'entrepreneur.

Les ouvrages en béton armé sont réalisés suivant les meilleures règles de l'art, sous contrôle du Bureau SECO.

4/ Maçonnerie :

En briques de Boom Boerkens pour certaines parties des murs et les cloisons des sous-sols.

5/ Jointoyage :

A faire au fur et à mesure de l'élévation de la maçonnerie pour les sous-sols.

6/ Etanchéité des sous-sols :

L'isolation du sol est assurée du fait de l'utilisation des niveaux inférieurs à usage de parking.

7/ Cloisons :

Toutes les cloisons (simples ou doubles) sont en éléments de plâtre pur posés suivant les directives de la firme productrice.

8/ Etanchéité et isolation des toitures :

Couverture non accessible.

L'étanchéité est composée de :

- une couche composée de plaques "Heraklith" de cinq centimètres d'épaisseur ;
- un visqueen sur lequel est coulé le béton de pente.
- une couche de vernis d'adhérence.
- une couche membrane de trois millimètres à base de voile de verre.
- une couche de feutre roofing cinq millimètres ardoisé.

9/ Réseau d'égouts :

Toutes les sections sont fonction des nécessités. Le réseau comprend :

- des tuyaux en fonte sanitaire.
- des regards et chambres de visite.
- des siphons à air libre.
- des tuyaux en grès et béton.
- et le raccordement au collecteur public.
- les tuyaux enfouis dans le sol sont posés sur une banquette en béton maigre de vingt centimètres d'épaisseur, la largeur débordant de dix centimètres de part et d'autre de l'égout.

10/ Revêtement extérieur des façades :

Eléments préfabriqués en béton armé comprenant face visible avec quartz lavé, épaisseur totale de huit centimètres.

Pierre naturelle blanche pour les façades du rez-de-chaussée, également pour huit centimètres d'é-

paisseur.

Tous ces éléments ont des ancrages spéciaux pour le meilleur accrochage et sont rejointoyés par spécialiste.

11/ Carneaux et cheminées de chauffage :

En éléments type Shunt ou similaire pour les conduits tandis que les carneaux sont en éléments réfractaires, suivant les indications de l'installateur de chauffage.

12/ Gaines vide-ordures et accessoires :

En eternit ou similaire.

13/ Poutrelles métalliques :

Quatre poutrelles sont prévues sur la toiture pour l'accrochage d'un palan en vue du déménagement.

14/ Zinguerie :

Solins en zinc, bavettes en plomb, descente d'eaux pluviales.

III.- DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT.-

Parties communes et privatives.-

Nomenclature des différents postes :

- | | |
|---|------------------------|
| 1.- Isolations - | a) acoustique. |
| | b) thermique. |
| 2.- Installations de chauffage central et production d'eau chaude | eau chaude. |
| 3.- Installations électriques. | |
| 4.- Enduits et plafonnages : | a) sur murs. |
| | b) sur plafonds. |
| 5.- Menuiseries intérieures, extérieures, volets : | a) des façades. |
| | b) des garnitures |
| | c) portes et plinthes. |
| | d) équipement. |
| 6.- Pavements et revêtements. | a) pavements. |
| | b) revêtements. |

- 7.- Vitrerie.
- 8.- Installations sanitaires, protection incendie.
- 9.- Appareils sanitaires.
- 10.- Ascenseurs.
- 11.- Revêtements sur chape.
- 12.- Marbreries et agglomérés de marbre, cheminée.
- 13.- Ferronneries et huisseries métalliques.
- 14.- Peintures.
- 15.- Vide-ordures.
- 16.- Quincailleries.
- 17.- Tapissage.
- 18.- Protection contre l'incendie.
- 19.- Réception et prise de possession.
- 20.- Remarques.

x

x x

1.- ISOLATIONS.-

A/ Acoustique.-

a) Horizontalement entre les étages :

L'isolation acoustique est favorisée par le revêtement de sol réalisé en tapis et dans les locaux où le sol a un revêtement en matériau dur, une nappe Silenta est interposée entre les hourdis portants de béton armé et la chape flottante.

b) Verticalement entre les appartements d'un même niveau :

Un matelas d'air est ménagé entre les deux cloisons séparant les appartements d'un même étage. Ces cloisons sont constituées d'éléments en plâtre.

B/ Thermique.-

L'isolation thermique est favorisée par :

- a) une isolation soignée de la couverture , dont la disposition est détaillée ci-avant et qui assure un coefficient K inférieur à 1.

b) La réalisation du bâtiment au-dessus de locaux à usage de parking assure par le fait même une très bonne isolation de contact au sol.

2.- INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL - PRODUCTION D'EAU CHAUDE.-

L'immeuble est chauffé à partir d'une chaufferie située au sous-sol de la construction. La production d'eau chaude sanitaire se fait également par une chaudière située au sous-sol. Le combustible gazeux utilisé dans les chaudières, sera le gaz naturel.

La chaufferie comporte en ordre essentiel :

a) pour le chauffage : deux chaudières d'une puissance unitaire voisine de 400.000 Kcal/h, cheminée de hauteur réduite ne dépassant pas la toiture de plus de septante-cinq centimètres.

La section de chacune des cheminées est de quinze décimètres carrés.

b) pour la production d'eau chaude sanitaire : l'une des deux chaudières alimentera un boiler.

Données de base :

- température extérieure : - 10° c.
- températures intérieures résultantes :
 - locaux de séjour, livings et salles à manger : 21° C.
 - chambres à coucher, halls, cuisines : 18° C.
 - salles de bains : 22° C.
 - dégagements : 16° C.
 - magasins : 20° C.
 - caves : non chauffées - ventilation naturelle.

- locaux collecte ordures non chauffés.

Circuit de chauffage.-

Un nombre de colonnes montantes judicieusement réparties par l'installateur alimente par circulation ac-

célérée dans les chapes des radiateurs en tôle d'acier prélaquée (T.M.T.) à eau chaude.

Distribution d'eau chaude sanitaire.-

Tous les appartements sont raccordés à la distribution qui se fera par boucles principales empruntant les gaines verticales réservées à cet effet par l'architecte.

Le placement du compteur spécial à eau chaude de chaque propriétaire et la distribution d'eau chaude à l'aval des compteurs, incombent à l'entrepreneur des "Sanitaires".

Un boiler d'une capacité de cinq mille litres est prévu pour la réserve d'eau chaude.

Un appareil anticalcaire sera fourni et placé par l'entrepreneur de chauffage au sous-sol, dans la partie de chaufferie réservée à la préparation d'eau chaude sanitaire.

3.- INSTALLATIONS ELECTRIQUES.-

Installations conformes aux règlements et exécutés suivant tous les progrès de la technique : conducteurs largement calculés pour permettre une utilisation intensive du réseau - canalisations en tube d'acier Nimy ou tubes thermo-plastique entièrement encastrées à l'intérieur des appartements et magasins - interrupteurs à bascule et prises de courant de modèle encastré en bakélite blanche.

Un coffret avec tableau divisionnaire pour chaque appartement ou magasin desservira toute l'installation. Ce coffret sera équipé de disjoncteurs bipolaires (Stotz).

Le compteur "particulier" se trouve en sous-sol.

De plus, cette installation sera établie suivant des dispositions permettant à l'usager d'obtenir, s'il le désire, un compteur à tarif différentiel, en cas d'utilisation d'une cuisinière électrique ou d'autres appareils ménagers prévus par la compagnie distributrice.

T.S.F. et Télévision.

Tube vide encastré jusqu'à la prise combinée antenne-terre placée dans chaque appartement, les conciergeries, flats, non compris le cordon spécial de branchement aux récepteurs.

Téléphone d'état.

Tube vide encastré, destiné à recevoir les fils et les conduits aux diverses prises spéciales demandées par les acquéreurs.

Sonneries extérieures.

- un timbre actionné depuis l'entrée principale
- un ronfleur actionné depuis les portes palières des appartements.

Téléphone intérieur.

Communique avec le parlophone des entrées principales et la conciergerie.

Ouvre-porte électrique.

Permet, depuis l'appartement, d'ouvrir la porte d'entrée principale à rue.

Compteurs d'électricité pour parties communes.

- Un compteur avec minuterie pour les cages d'escaliers et sous-sols.
- Un compteur pour le fonctionnement du chauffage central et l'éclairage de la chaufferie.
- Un compteur pour force motrice ascenseurs.
- Un compteur pour la conciergerie.
- Un compteur par ascenseur.
- Un compteur pour les sous-sols et les caves privatives (les caves n'étant pas raccordées sur les compteurs des appartements).

4.- ENDUITS ET PLAFONNAGES.-

A/ Sur murs.

Sauf aux endroits des revêtements prévus, tous les murs et les cloisons seront enduits, soit au mortier de ciment, soit au mortier de plafonnage spécial et de bonne qualité.

Ce genre de finition a été réduit au maximum.

Partout le béton est réalisé en coffrage lisse et les cloisons en éléments de présentation correcte sans autre additif.

Les caves et la chaufferie recevont cependant une couche de latex.

Toutes les cloisons seront resserrées au plâtre par spécialiste.

N.B.- Les enduits intérieurs seront effectués en deux couches : la première au mortier gris (composé de parties égales de chaux grasse hydratée coulée et de sable, avec addition d'environ cinq kilos de bourre grise par mètre cube de mortier), la seconde au mortier blanc (composé de chaux grasse coulée, avec addition de bourre blanche dans les mêmes proportions que ci-dessus, et d'environ quinze pour cent de plâtre).

B/ Sur les plafonds.

Tous les plafonds, en béton lisse seront enduits si nécessaire, avant de recevoir les peintures. Les plafonds seront à angles vifs.

5.- MENUISERIES INTERIEURES, EXTERIEURES,VOLETS.
Chassis de fenêtres et portes-fenêtres.

Toutes ces menuiseries seront exécutées en Meranti traité au RESTOL (2 couches).

Les profils seront particulièrement étudiés, les fermetures encastrées.

Chaque local donnant accès aux terrasses est muni d'une porte-fenêtre.

Un système d'aération réglable est prévu par appartement.

Garnitures.

Les châssis se termineront au droit des murs par une garniture en bois à peindre et une caisse à rideaux pour les parties supérieures.

Les salles à manger, livings et chambres à coucher, seront garnis de boitiers offrant la possibilité,

moyennant supplément de prix, d'y placer des persiennes.

Volets mécaniques.

Au rez-de-chaussée, les magasins seront pourvus de caisson pour volets mécaniques en bois à peindre (volets en supplément).

Portes intérieures et plinthes.

a) toutes les portes d'entrée des appartements et celles des réduits compteurs sur les paliers intermédiaires seront montées sur chambranles métalliques avec listels munis de bourrelets en caoutchouc. Ces portes résisteront au feu pendant une demi heure au moins. Chaque porte d'entrée de l'appartement sera en acajou sapelli à vernir.

b) Les portes à un battant seront d'aspect moderne, à double face unie, en bois à peindre, munies de charnières à tige mobile, d'une serrure de bonne qualité, débrasement 3/4 et de chambranles métalliques.

Les doubles-portes, donnant accès aux livings ou salle à manger seront en bois à peindre grand panneau descendant jusque dans le bas, vitré d'une glace ou de verre imprimé au choix des propriétaires.

Les chambranles et les ébrasements seront les mêmes que pour les autres portes.

Persiennes.

Moyennant supplément, tous les châssis en façade principale et arrière, pourront être munis de persiennes à lamelles métalliques, orientables, protégeant contre les rayons solaires.

Partout seront prévues les encoches nécessaires à l'application de ces persiennes.

Equipement :

1) Armoire sous évier :

Dans toutes les cuisines il sera aménagé un ensemble mobilier suivant les plans de détail de l'architecte.

Les portes seront en bois ou similaire, la quincaillerie en métal chromé, les séparations verticales en agglomérés.

6.- PAVEMENTS ET REVETEMENTS.-

A/ PAVEMENTS.-

Les revêtements de sol pour caves seront en pavement industriel de teinte rouge.

La couverture des terrasses accessibles des appartements seront en dalles de céramique rouge de 21,5 x 10,5 - plinthes assorties.

Les halls d'entrée généraux de l'immeuble seront en marbre PERLAGAY.

Les dégagements de cages d'escalier et d'ascenseurs seront en agglomérés de marbre avec plinthes assorties.

Dans tous les cas précités, les plinthes seront toujours dans un matériau similaire au matériau de revêtement de sol.

Les pavements pour cuisines, salles de bain, water closet seront en carreaux de céramique 5/5, de premier choix, collés sur chape, de tonalité à choisir parmi les échantillons déposés.

Les plinthes céramiques 10/5 : uniquement dans les sas et débarras.

Tous les carreaux de pavement seront parfaitement plans et coupés carrément, à arêtes vives. Ils seront posés au bain de mortier de ciment, à joints droits.

Des lattes en cuivre de 30 x 3 formeront jonction entre les pavements et revêtements de sol de matériaux différents.

B/ REVELEMENTS.-

Pour les cuisines, salles de bain, water closet les revêtements sur mur seront en carreaux de faïence 15/15, choix commercial, posés à joints droits sur une hauteur de treize rangées (deux mètres environ).

Ils seront de ton pastel premier choix (à choi-

sir) et se termineront dans le haut par un carreau à bord arrondi.

Les carreaux bien plans et sans déformations seront calibrés avant pose et placés à plein bain d'une colle spéciale.

La pose se fera à joints droits, avec rejointement assorti, à l'enduit blanc.

De plus, il est prévu :

- dans chaque salle de bain : un porte-savon simple ;
- dans chaque local de water closet : un porte-rouleau encastré.

7.- VITRERIES.-

Glace polie claire, épaisseur en rapport avec les surfaces surtout pour les vitrines des magasins du rez-de-chaussée.

Verre étiré, épaisseur en rapport avec les surfaces pour tous les châssis des étages.

Les portes extérieures des sas d'entrée seront en glace polie, les portes intérieures des sas seront en verre securit.

Pour les parties privatives, tous les châssis intérieurs et portes vitrées, impostes ou panneaux seront garnis de verre clair ou imprimé, au choix des acquéreurs.

Toutes les vitreries extérieures seront posées à double bain de mastic, avec lattes à vitrage, celles des portes intérieures à baguettes clouées ou vissées.

8.- INSTALLATIONS SANITAIRES - PROTECTION INCENDIE.-

a) Eau de ville : un compteur par appartement accessible dans le sas, près de l'escalier - canalisations en fer galvanisé - robinet d'arrêt sous chaque appareil.

b) Eau chaude : L'immeuble est pourvu d'une distribution générale d'eau chaude pour chaque appartement, un compteur accessible dans le sas près de l'escalier,

mesure l'eau chaude effectivement utilisée. Les canalisations sont en fer galvanisé et elles sont isolées. Robinet d'arrêt aux endroits nécessaires - suivant prescription de la Compagnie des Eaux.

c) Décharges : tous les appareils sanitaires des water-closet, salles de bain et cuisines seront raccordés aux chutes en cuivre ou en fonte sanitaire par des tuyaux de plomb, fonte ou cuivre présentant une pente suffisante et un diamètre en rapport avec le type et le nombre des appareils à desservir.

d) Gaz : Un compteur par appartement est placé dans le local à compteurs prévu à cet effet au sous-sol. Il est prévu un branchement dans la cuisine.

e) Protection incendie : A chaque niveau, il est prévu près des cages d'ascenseur une colonne sèche avec vanne spéciale à l'usage du service des Incendies. Dans les sous-sols, il est disposé des dévidoirs axiaux avec lance d'incendie.

9.- APPAREILS SANITAIRES.

1) Baignoire :

Du type encastré en acier émaillé blanc, GUSTAVBERG 160 x 70, avec soupape à chaînette et trop-plein en cuivre chromé, robinets mélangeurs chromés.

2) Lavabo :

Modèle "IDEAL STANDARD" en porcelaine vitrifiée blanche de 60 x 48, type Cosmos, sur consoles fonte émaillée, soupape à chaînette chromée, robinets chromés pour eau chaude et froide. Un porte-serviettes - un miroir de 60 x 45.

3) Bidet :

Modèle Idéal Standard assorti au lavabo en porcelaine vitrifiée avec soupape et robinets comme pour le lavabo.

4) Water closet :

Modèle Ideal Standard type VECO avec siège simple et couvercle en bakélite noire.

Réservoir dorsal Seberit bas.

5) Evier :

Evier en acier inoxydable Franke-type simplex de 100 x 50 avec coupe-air Prestos.

Un égouttoir avec cuvette et robinet mélangeur type mural à bec mobile chromé.

10.- ASCENSEURS.-

L'immeuble sera équipé de quatre ascenseurs WESTINGHOUSE.

Cabine avec revêtement en Skinplate.

Accessoires : deux mains courantes, un miroir, un cendrier.

Eclairage par plafonnier.

Machinerie installée dans locaux spéciaux construits au dixième étage.

Portes palières en bois recouvertes à l'émail synthétique.

Les portes seront munies d'une fermeture automatique ; ouverture manuelle. Calage automatique des portes à 90°.

Plancher recouvert de linoléum.

A chaque palier, un tableau lumineux comporte les boutons d'appel, voyants lumineux indiquant les manœuvres.

Chaque cabine comporte également un tableau porte-noms avec indication des appartements desservis.

Ascenseur prévu pour quatre personnes (320 Kgs)

Vitesse de déplacement : 1m/seconde.

11.- REVETEMENT SUR CHAPE.-

Une partie des sols des appartements et flats est exécutée (au choix du client) :

a) en TAPISOM SUPER collé sur chape de laitier lissée au ciment pour les locaux suivants : chambres - halls de nuit, livings, halls d'appartements, studios, magasins, le tout formant environ sept centimètres d'épaisseur.

Variantes : (pour locaux désignés ci-dessus).

1/ Parquet mosaïque :

Epaisseur moyenne six millimètres à coller sur chape avec interposition sous celle-ci d'une nappe "SILENTA". Ce revêtement comprend raclage et mise en cire (supplément au mètre carré : Frs).

2/ Parquet chêne premier choix :

dit à "bâtons rompus" collé sur unalut dur avec interposition d'une nappe de "SILENTA". Ce revêtement comprend raclage et mise en cire (supplément au mètre carré : Frs).

3/ Revêtement en carreaux vinyliques, collés sur chape. (supplément au mètre carré : Frs)

4/ Linoleum :

b) en Carreaux de céramique 5 x 5 collés sur chape pour les locaux suivants :

Cuisine - W.C. - salles de bain - sas cuisine - débarras de la conciergerie - locaux V.O.

Plinthes céramiques 10 x 5 sauf locaux revêtus de faïence (W.C. - cuisines - salles de bain).

Choix dans les tons.

12.- MARBRERIES ET AGGLOMERES DE MARBRE.-

Les sols, lambris, plinthes et baies des halls d'entrée du rez-de-chaussée sont en marbre choisi par le constructeur.

Il est prévu un pavement en marbre reconstitué gros grains, dalles de 30 x 30 et plinthes assorties pour les halls d'escaliers et ascenseurs des étages. Les tablettes de fenêtre pour les chambres qui se trouvent en pignon (appartements de type BC - FG).

12 bis - CHEMINEES.-

Cheminées de cuisine (appartements de type D et H).

Pour la ventilation, une grille d'obturation réglable est prévue.

Cheminées décoratives de living : modèle en supplément à choisir parmi les multiples projets (aucun com-

duit n'est prévu).

13.- FERRONNERIES ET HUISSERIES METALLIQUES.-

Les garde-corps des terrasses en façades sont constitués par une main courante, cadre et balustres de remplissage en aluminium anodisé.

Le garde-corps des escaliers intérieurs est constitué par des montants tubulaires et une main courante, suivant dessins de l'architecte.

Grilles pour soupiraux.

Portillons des vide-ordures.

En plus des couches de protection, toutes les ferronneries sont peintes à l'huile.

Portes des entrées de l'immeuble :

Les portes extérieures et intérieures des sas d'entrée seront en acier à peindre avec lattes à vitrage en aluminium, quincailleries et accessoires, gâches électriques.

Ensemble de boîtes aux lettres et parlophones :

Aluminium éloxé ton naturel.

Poutrelles pour déménagements :

Fixées à la toiture.

14.- PEINTURES.-

Les menuiseries à peindre en général reçoivent deux couches de peinture à l'huile ou vernis après masticage et ponçage. Les châssis resteront en bois naturel traité à l'aide d'une huile spéciale (Restol).

Tous les plafonds, les parties non carrelées des murs de cuisine, salles de bain, water-closet seront peintes en deux couches de latex. Les plafonds recevront un enduit spécial avant peinture.

Les cages d'escaliers seront peintes sur béton lisse (trois faces) ainsi que la paillasse, la quatrième face étant en briques de parement.

Murs et plafonds des caves : une couche de latex

Ferronneries extérieures : nettoyer - dégraisser
une couche anti-rouille - deux couches d'email.

15.- VIDE - ORDURES.-

Les appartements sont pourvus de gaines de vidange d'immondices en Eternit ou similaire de grand diamètre. Ces gaines sont munies d'un évacuator hermétique en métal à peindre.

Elles débouchent sur la toiture avec un tuyau servant de ventilation.

16.- QUINCAILLERIE.-

La quincaillerie est en aluminium eloxé, plaquettes et entrées de clefs, ainsi que les crosses pour les portes et portes-fenêtres, pompes pour les fenêtres ouvrantes, locqueteaux et glissières pour les retombants et tirant en métal blanc.

Aux endroits nécessaires les portes seront également pourvues d'un arrêt de porte avec rondelle en caoutchouc.

Cadre pour paillason pour les halls d'entrée des appartements au rez-de-chaussée.

Serrureries.-

Toutes les portes intérieures de l'immeuble sont pourvues de serrures de bonne qualité, deux clés en acier nickelé.

Les portes d'entrées principales ont des serrures à cylindre et les portes d'entrée des appartements ont la serrure incluse dans la clenche à pommeau (serrure vachette).

La même clé fonctionnera pour les deux portes. Chaque boîte aux lettres possède ses clés (2).

17.- TAPISSAGE.-

Possibilité de prévoir le tapissage des murs des halls, pièces de séjour, chambres.

Première variante :

Fourniture et placement de papier de fond posé par encollage en pleine masse, travail à joints vifs.

Deuxième variante :

Fourniture et placement d'un papier à cent

francs le rouleau à choisir dans la collection de la firme DECORA, pose par encollage en pleine masse sur papier de fond tel que prévu en première variante (moyennant supplément).

Troisième variante :

Fourniture et placement d'un papier à soixante francs le rouleau à choisir dans la collection de la firme DECORA, pose par encollage en pleine masse sur papier de fond tel que prévu en première variante (Moyennant supplément).

Quatrième variante :

Fourniture et placement de revêtement muraux vinyliques qualité toilée, décors et coloris au choix dans les collections de la firme DECORA, SUWIDE ou PLASTYLON mur.

Pose et encollage en pleine masse sur murs, matière livrable en 1,30 m de large (moyennant supplément).

18.- PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.-

Outre le dispositif déjà décrit au poste 8 ci-avant, l'immeuble possède par sa conception une protection contre le feu : ossature en béton armé - deux cages d'escaliers isolées par portes à fermeture automatique et résistant au feu pendant une demi-heure - porte d'entrée des appartements résistant au feu pendant une demi-heure - porte blindée pour la chaufferie, et répond aux prescriptions obligatoires des Administrations.

19.- RECEPTION ET PRISE DE POSSESSION.-

Lorsque les travaux seront terminés, chaque acquéreur procèdera à la réception des parties privatives de son bien (appartement, magasin, cave) en présence du délégué du constructeur.

Cette réception sera provoquée en principe par le constructeur. Il sera établi un procès-verbal de réception qui sera accompagné d'un constat indiquant les réparations et mises au point qui seraient encore à exécuter à ce moment par le constructeur, lequel prendra ses

dispositions pour en terminer dans les trente jours de la date de la réception sauf cas de force majeure.

En ce qui concerne les parties privatives, la prise de possession par le propriétaire ou ses ayants-droit, sans autre formalité, vaut bonne réception du bien sans contestation aucune. De toute manière, aucune occupation même partielle - ou prise de possession d'un bien (appartement, magasin, cave) ne peut s'effectuer sans le versement du solde complet des sommes dues par l'acquéreur comprenant le prix du bien et celui des suppléments éventuels.

Au moment de la liquidation du solde de ce compte, les clés des parties privatives seront remises à l'acquéreur.

20.- REMARQUES.-

- LE MAITRE DE L'OUVRAGE, APRES AVIS DE L'ARCHITECTE, EST AUTORISE A APPORTER DES MODIFICATIONS DE DETAIL A LA PRESENTE DESCRIPTION, DANS L'INTERET BIEN COMPRIS DES COPROPRIETAIRES.

- NE SONT PAS COMPRIS DANS LA PRESENTE ENTREPRISE :

Les appareils d'éclairage des locaux privatifs ;

Les installations téléphoniques ;

Les persiennes antisolaires ;

Aucun mobilier sauf armoire décrite ci-avant.

- LES INDICATIONS DE LA PRESENTE DESCRIPTION REMPLACENT OU COMPLETENT LES INDICATIONS DES PLANS.

- L'ATTENTION DES ACQUEREURS EST ATTIREE SUR LE FAIT QU'IL S'AGIT D'UN IMMEUBLE NEUF ET QU'UN FAIBLE TASSEMENT GENERAL OU PARTIEL AINSI QU'UNE DILATATION EVENTUELLE PROVOQUEE PAR LE CHAUFFAGE PEUT PRODUIRE AU DEBUT DE L'OCCUPATION DE LEGERES CRAQUELURES DONT L'ENTREPRENEUR NE PEUT ETRE RENDU RESPONSABLE.

x

x x

IV.- TRAVAUX D'ACHEVEMENT DES PARTIES PRIVATIVES.

Spécification et description.-

Rappel des travaux.-

N.B.- La description qui suit est valable local par local pour tous les appartements du complexe. Les particularités qui ne concernent que certains types d'appartements ou magasins y figurent avec leur emplacement.

A/ ETAGE TYPE.-

L'étage type comprend du premier au neuvième étages des appartements type : B, C, D, F, G et H et les flats du type A et E en façade nord-ouest (identiques).

1°) Appartements type C et G (trois chambres à coucher).

HALL.-

- porte palière en bois à contre-montants à venir placée dans un chambranle métallique, serrure de sûreté à cylindre, deux clefs, plaque avec porte étiquette et timbre, clenche de porte à pommeau en acier chromé mat.

- porte vers salle de séjour : double porte vitrée à peindre, vitre claire ou verre imprimé, quincaillerie en métal blanc, serrure, deux clefs.

- porte pleine ordinaire à peindre vers la cuisine, quincaillerie en métal blanc, serrure de bonne qualité.

- idem ci-dessus vers le water closet.

- revêtement de sol : Tapisom super ou similaire (ou variante avec supplément).

- Electricité : un centre à deux directions.

Finition :

a) portes en une couche d'impression, un ponçage un enduisage, deux couches de vernis, d'un fini selon souhait.

b) plafond peint en deux couches de latex sur enduit spécial.

c) murs peints comme ci-dessus.

SALLE DE SEJOUR.-

- Double porte vitrée à peindre vers le hall, quincaillerie en métal blanc, serrure de bonne qualité, deux clefs.

- châssis de fenêtre en Meranti à peindre ou à vernir comprenant parties fixes et parties ouvrables. Compris également pour ces châssis, caisse à rideaux et gaine cache rail pour tentures ou persiennes nordiques (persiennes et rideaux non compris), quincaillerie en métal blanc adaptée au type d'ouvrant.

- Vitrerie des châssis en vitrage simple ou glace suivant dimensions.

- Revêtement du sol en Tapisom super ou variante avec supplément de prix.

- plinthes en bois, peintes.

- Electricité : un centre à deux allumages, trois prises de courant, normales + une prise chauffage avec terre, un tube vide pour téléphonie d'état canalisation pour télédistribution.

- Radiateur TMT en tôle d'acier prélaquée.

Finition :

a) porte à peindre en une couche d'impression, un ponçage, un enduisage, deux couches de couleur. à l'huile d'un ton au choix et d'un fini selon souhait.

b) autres menuiseries à l'huile ou à l'émail mat, exécution similaire à ci-dessus.

c) plafond peint en deux couches de latex sur enduit spécial.

d) murs peints comme ci-dessus.

WATER CLOSET.-

- Pavement en céramique 5/5.

- Electricité : une applique murale à une direction.

- Appareils sanitaires : un water closet monobloc Ideal Standard type Veco avec réservoir dorsal Geberit bas-couvercle en bakélite noire, un porte-papier

encastré.

- Grille de ventilation réglable par chaînette.

Finition :

a) porte à peindre en une couche d'impression, un ponçage, un enduisage, deux couches de couleur à l'huile (au choix pour le ton et d'un fini souhaité).

b) plafond et murs enduits, peints en deux couches de latex sur enduit spécial.

c) Murs revêtus de faïences 15/15 sur une hauteur de 13 carreaux (plus ou moins deux mètres) ton au choix.

CUISINE.-

- châssis de fenêtre comprenant partie fixe et partie ouvrante. La partie ouvrante comprend un dispositif d'aération (ventelles).

Ces châssis comprennent une caisse à rideaux et une gaine cache rail. Ils permettent la pose de stores vénitiens (non compris dans l'entreprise). Ces châssis comprennent également les quincailleries en métal adaptées au type d'ouvrant.

- Vitrerie des châssis en vitrage simple.

- Pavement en céramique 5/5 (ton au choix).

- Murs intérieurs revêtus de faïences 15/15 sur une hauteur de treize carreaux (plus ou moins deux mètres) ton au choix.

- Electricité : un centre à une direction, une applique murale, au-dessus de l'évier, deux prises bipolaires avec terre, un tube vide pour alimentation éventuelle d'une cuisinière électrique.

- Raccordement au gaz naturel pour cuisinière.

- Appareils sanitaires : un évier simple cuvette avec un égouttoir en acier inoxydable marque FRANKE type simplex 100 x 50 eau chaude et froide, robinetterie avec bec mobile.

- un clapet vide-ordures.

- Armoire sous évier étudiée suivant la dispo-

sition de la cuisine et une petite armoire murale, peinture comprise.

- Radiateur TMT en tôle d'acier prélaquée.

Finition :

a) Portes à peindre en une couche d'impression un ponçage, deux couches de couleur à l'huile.

b) murs et plafond, deux couches de latex et enduit spécial.

c) menuiseries peintes (voir ci-dessus) intérieur d'armoire à vernir.

CHAMBRE 1.-

- Châssis de fenêtre en Meranti à peindre ou à vernir avec ouvrant. Comprend une caisse à rideaux et une gaine cache rail. Permet le placement d'un store vénitien non compris dans l'entreprise. Quincaillerie en métal blanc adaptée au type d'ouvrant.

- Vitrage en verre simple.

- Revêtement du sol en Tapisom Super.

- Plinthes en bois, peintes.

- Electricité : un centre à une direction, deux prises de courant.

- Tablette de fenêtre en marbre.

- Radiateur TMT en tôle d'acier prélaquée.

Finition :

a) porte à peindre en une couche d'impression, un ponçage, un enduisage et deux couches de couleur à l'huile au choix et suivant le fini souhaité.

b) Murs et plafonds peints en deux couches de latex sur enduit spécial.

HALL DE NUIT.-

- Porte pleine ordinaire à peindre vers les chambres numéros 1, 2 et 3, et la salle de bain, quincaillerie en métal blanc, serrure de bonne qualité, deux clés.

- Revêtement du sol en Tapisom Super ou variante en supplément.

- Plinthes en bois, peintes.

- C 25 -

- Electricité : un centre à une direction.

Finition :

a) portes à peindre en une couche d'impression, un ponçage, et deux couches de couleur à l'huile d'un ton au choix et d'un fini selon souhait.

b) murs et plafonds peints en deux couches de latex sur enduit spécial.

CHAMBRES 2 et 3.-

Même description que chambre 1, sans tablette de fenêtre.

SALLE DE BAIN.-

- Porte pleine ou avec vitre à peindre (deux couches de couleur à l'huile.

- Pavement en céramique 5/5 (ton au choix).

- Faiences 15/15 sur une hauteur de treize carreaux (plus ou moins deux mètres) ton au choix.

- Electricité : une applique murale - deux directions - une prise bipolaire avec terre.

- Baignoire : du type encastré Gustavberg 160 x 70 en acier émaillé blanc, avec soupape à chainette et trop plein en cuivre chromé, robinets mélangeurs chromés.

- Lavabo : modèle Ideal Standard type cosmos, en porcelaine vitrifiée blanche de 60 x 48 sur consoles en fonte émaillée, robinets chromés pour eau chaude et froide, un porte serviette en fonte émaillée à visser sur console, miroir de 60 x 45 avec attaches chromées.

- Bidet : modèle Ideal Standard type cosmos assorti au lavabo avec soupape et robinets comme pour lavabo.

- Porte savon encastré, assorti aux faiences

- clapet d'aération réglable par chainette.

- radiateur TMT en tôle d'acier prélaquée.

Finition :

a) porte à peindre en une couche d'impression, un ponçage, un enduisage et deux couches de couleur à l'huile au choix et suivant le fini souhaité.

b) Murs et plafond peints en deux couches de latex sur enduit spécial.

TERRASSE.-

Tous les locaux contigus à la terrasse ont une porte d'accès à celle-ci.

Revêtement du sol : en grès céram (carreaux de 10,5 x 21,5).

Revêtement extérieur : en élément de béton préfabriqué face en quartz lavé).

2°) Appartements Type D et H (trois chambres à coucher.

HALL.-

- description similaire aux appartements C et G sauf en électricité (deux centres et trois interrupteurs)
- porte salle de séjour simple.

SALLE DE SEJOUR.-

- Description identique à celle des appartements C et G sauf : la partie ouvrante du châssis comporte un dispositif d'aération (ventelle).

CUISINE.-

- description identique à celle de l'appartement C et G sauf :
 - la cuisine est intérieure et comporte un orifice d'évacuation d'air vicié sur conduite séparée.
 - une hotte (non comprise dans le prix) peut être facilement placée.
 - Le local cuisine comporte un passe-plats en communication directe avec le living.

CHAMBRES 1, 2, 3, SALLE DE BAIN, TERRASSE.-

- voir description appartements C et G.
- sauf suppression de la tablette de fenêtre dans la chambre numéro 1.

3°) Appartements B et F (2 chambres à coucher)

- Description identique à celle des appartements C et G.

4°) Flats A et E.-

HALL.-

- porte palière en bois à contre montant à vernir placée dans un chambranle métallique, serrure de sûreté à cylindre, deux clefs, plaque avec porte étiquette et timbre, clenche de porte à pommeau en acier chromé mat, porte pleine ou vitrée suivant besoins, à peindre vers la salle de séjour, le water closet, la cuisine, quincaillerie en métal blanc, serrure à gorge deux clefs.

- Revêtement du sol en Tapisom super ou variantes en suppléments.

- Plinthes en bois peintes.

- Electricité : un centre à une direction.

Finition :

a) porte en une couche d'impression, un ponçage et deux couches de couleur à l'huile suivant le fini souhaité.

b) plafond peint en deux couches de latex sur enduit spécial.

CUISINE.-

- Voir description appartements C et G.

SALLE DE BAIN.-

Idem sauf que l'applique murale est remplacée par un centre lumineux à une direction.

SALLE DE SEJOUR.-

- porte simple pleine ou vitrée à peindre vers hall, quincaillerie en métal blanc, serrure de bonne qualité, deux clefs.

- châssis de fenêtre à peindre ou à vernir comprenant partie fixe et partie ouvrable. Compris également pour ces châssis, caisse à rideau et gaine cache-rail permettant la pose de persiennes nordiques non comprises dans l'entreprise.

- quincaillerie en métal blanc adaptée au type d'ouvrant.

- vitrerie des châssis extérieurs en verre simple ou glace.

- Revêtement du sol en Tapisom Super ou variante en supplément.

- Plinthes en bois peintes.

- Electricité : un centre deux allumages, trois prises de courant + une arrivée de fil avec terre pour le chauffage électrique, un tube vide pour téléphonie d'Etat canalisation pour télédistribution.

- deux radiateurs TMT en tôle d'acier prélaquée.

Finition :

a) portes à peindre en une couche d'impression, un ponçage et deux couches de couleur à l'huile.

b) murs et plafond peints en deux couches de latex sur enduit spécial.

TERRASSE.-

- voir description appartements C et G.

B/ REZ-DE-CHAUSSEE.-

Le rez-de-chaussée comprend :

- des magasins numérotés de 1 à 8.

- la conciergerie (halls, cuisine, salle de séjour - deux chambres - salle de bain - water closet, dégagement).

- deux locaux vide-ordures avec sorties directes.

- Les halls particuliers d'entrée des appartements qui contiennent les boîtes aux lettres particulières ainsi que les tableaux de sonnerie et de téléphonie intérieure.

- un hall réservé à usage du parking avec ascenseur et cage d'escalier.

LOCAL DE MAGASIN numéro 1.-

(à usage réservé).

- Le châssis de la porte d'entrée sera en acier.

- La porte d'entrée est comprise dans un ensemble réalisé en châssis métallique.

- Les glaces des vitrages sont maintenues par des parclores en aluminium anodisé, ton naturel.

- poussoir extérieur en bois meranti avec serrure de sécurité (type Yale - une poignée est prévue à l'intérieur).

- La caisse à volet sera réalisée en tôle d'aluminium anodisé (non compris le volet).

- revêtement du sol en Tapisom Super ou variantes avec suppléments de prix.

- plinthes en bois peintes.

- Electricité : quatre points lumineux commandés par deux interrupteurs, une arrivée de courant pour la vitrine avec interrupteur, quatre prises de courant, un tube vide pour téléphonie d'Etat.

- Radiateur TMT en tôle d'acier prélaquée (température 20°).

- escalier tournant métallique donnant accès au niveau inférieur (rampe de protection avec main courante plastifiée).

Finition :

a) porte des locaux sanitaires en bois à peindre, quincaillerie en métal blanc, serrure de bonne qualité - deux clefs.

b) le plafond estréalisé au moyen de plaques de plafonnage enduites, les murs seront peints en deux couches de latex après masticage et nettoyage.

Le local vestiaire-toilette comportera :

- revêtement du sol en céramique 5/5.

- revêtement des murs en faïences 15/15 sur une hauteur de treize carreaux (plus ou moins deux mètres) ton au choix.

- un water closet avec porte-rouleau encastré - un lavabo (eau froide voir description appartement C et G.

LOCAL DES MAGASINS DE 2 A 8.-

Idem que description magasin n° 1 (sauf escalier).

Pour les magasins numéros 3, 4, 5 en électrici-

té deux points lumineux et trois prises de courant.

SOUS-SOLS.-

1./ Caves.

Chaque appartement dispose d'une cave.

- porte à peindre dans un chambranle métallique serrure ordinaire de bonne qualité.

- murs en briques boerkens et plafond peint au latex.

- pavement en dalles industrielles rouges.

- Electricité : une applique raccordée au compteur des parties communes.

- la ventilation est assurée.

V.- TRAVAUX D'ACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.-

Spécification et description.-

RAPPEL DES TRAVAUX.-

A.- rez-de-chaussée.-

1/ Halls d'entrée et sas.-

- dans l'axe du bâtiment et symétriquement de part et d'autre de celui-ci, deux halls d'entrée, largement conçus, donnent accès aux circulations verticales et à la conciergerie.

- porte d'entrée métallique à simple battant dans un châssis largement vitré.

- porte d'accès vers le dégagement intérieur : en verre Securit - serrure de sûreté à cylindre - gâche électrique pour ouvre-porte - plaque en métal blanc recevant le parlophone, les poussoirs de sonnerie, les porte-étiquettes et chiffres.

- Ensemble de boîtes aux lettres individuelles en aluminium anodisé et munies chacune de deux clefs.

- Finition des sas des entrées principales.

- revêtement de sol en marbre Perlagay

- Revêtement des murs en marbre identique.

- Plafond MASS-VOLTZ, enduit à peindre en deux couches de latex.

- Eclairage : spots encastrés et appliques

actionnés par minuterie.

- deux radiateurs TMT en tôle d'acier prélaqués.

2/ Hall réservé aux usagers du parking.-

- revêtement de sol : en aggloméré de marbre

(idem escalier - rampe métallique).

- revêtement murs : à peindre (deux couches de

latex).

- porte en bois - qualité bois meranti traité

au restol.

- Electricité - un centre commandé par minuterie

- un radiateur TMT en tôle d'acier prélaqué.

3/ Conciergerie.-

- même description que pour les appartements C

et G.

4/ Locaux vide-ordures.-

- revêtement du sol en céramique 5/5 - plinthes

céramique 10/5.

- mur et plafond - béton lisse - deux couches

latex.

- électricité : un centre lumineux - un inter-

rupteur.

- porte métallique avec grille de ventilation.

- silo : réservoir standard hermétique au bas

des chutes.

Finition :

- protection plus deux couches de couleur à

l'huile.

B.- Sous-sols.-

1. Dégagement des caves.

- Escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée - marches et contre-marches revêtues d'agglomérés de marbre sans faux-limon - main courante en tube.

- Murs et plafond : une couche de latex.

- Pavement en carreaux "industriel rouge".

- Plinthe de 15 cm de haut au bas des murs.

- Eclairage : sockets - bases en nombre suffi-

sant et actionnés par minuterie.

- Boiserie, ferronnerie et tuyauteries apparentes peintes à l'huile.

2. Chaufferie.

- Murs et plafond peints au latex.

- Pavement en dalles industrielles rouges.

- Eclairage rationnel et suffisant.

- Porte tôle sur les deux faces peinture à l'huile.

- Raccordement au gaz : directement depuis une cabine-détendeur se trouvant dans un local contigu.

- Pour l'équipement de ce local : chaudière, brûleur, boiler, se reporter à ce qui est dit dans la description générale des travaux de parachèvement.

- Des mesures sont prises pour la parfaite isolation de ce local. Un dispositif de détection incendie et de protection est prévu pour équiper la chaufferie.

3. Locaux vide-ordures.

Même description que rez-de-chaussée (trois locaux).

C.- ETAGE TECHNIQUE (dixième étage)

Chaque extrémité supérieure de cage d'escaliers débouche sur un dégagement qui donne accès sur :

1°) un grand local à usage de séchoir ;

2°) la toiture-terrasse non accessible, sauf pour l'entretien, déménagement, secours, etc...

3°) les locaux de machinerie d'ascenseurs et de ventilation.

En outre, la toiture est équipée de quatre portences rétractiles et judicieusement placées pour servir aux poulies de déménagement.

Dégagement.

Revêtement du sol en dalles de marbre reconstitué gros-grains, dalles de 30 x 30 et plinthes assorties.

Séchoir.

- revêtement du sol en carrelage de céramique 5/5 plinthe assortie.

- C 33 -

- local largement aéré au moyen de châssis tombants.

- murs et plafond enduits et peints en deux couches de latex.

x

x

x

RESIDENCE "CONSEIL".-

I.- Description générale de l'immeuble.-

L'immeuble se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée comportant les entrées, les conciergeries, de trois niveaux réservés au Centre de santé, quatre niveaux d'appartements et un huitième étage technique en recul.

Sous-sol.-

- Un dégagement donnant accès à cinquante caves numérotées de 1 à 50 de dimensions différentes.
- Deux dégagements donnant accès aux ascenseurs et escaliers.
- Deux locaux pour des compteurs particuliers de gaz.
- Trois locaux de compteurs particuliers d'électricité.
- Deux locaux de chaufferie.
- Cinq locaux vide-ordures.
- Deux dégagements avec accès privé du Centre de Santé.

- Des locaux à l'usage du Centre de Santé.

Rez-de-chaussée.-

- Deux entrées principales des appartements comprenant chacune un sas (avec boîtes aux lettres, parlophones, sonneries) un hall et les cages d'escaliers et d'ascenseurs.
- Un appartement pour le concierge de la Résidence qui comprend hall d'entrée, cuisine, living, chambre, salle de bain, water closet et dégagement (hall de nuit avec accès à l'autre entrée.)
- Des locaux à usage du Centre de Santé comprenant : hall d'entrée, local d'huissier, deux locaux pour voitures d'enfants et locaux sanitaires, dégagements, salles d'attente, escaliers d'accès et ascenseurs (2) donnant aux étages réservés au Centre, conciergerie, réfectoire, salle de repos, cuisine et douches.

Etages 1 - 2 - 3.-

Ces étages sont réservés à l'usage du Centre de Santé. Toutefois, le troisième étage pourra être donné provisoirement en location (appartements).

Etages 4 - 5 - 6 - 7.-

Ces étages sont tous semblables.

Chaque étage ou niveau peut être considéré coupé en son milieu par un axe de symétrie.

Chaque demi niveau comporte quatre appartements et un dégagement pour l'ascenseur et l'escalier de secours.

Les appartements porteront les références A.B. C.D.E.F.G. et H.

Etage 8 (technique).-

Voir description "Résidence Tulipe".

II.- Description sommaire des travaux de gros-oeuvre.

III.- Description générale des travaux de parachèvement.

IV.- Travaux d'achèvement des parties privées.

V.- Travaux d'achèvement des parties communes.-
(Voir Résidence "Tulipe".)

(Suivent les signatures.)

Enregistré trente-cinq rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le onze août 1969. vol. 38. fol. 9. case 26. Gratis. Le Receveur a.i. (signé) W. Delitte.

ADDENDUM À L'ACTE DE BASE, RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, CAHIER DES CHARGES DU COMPLEXE IMMOBILIER À XL À FRONT DE LA RUE DE LA TULIPE, LA RUE SANS SOUCI, LA RUE DU CONSEIL ET LA RUE DE LA CRÈCHE

Il y a lieu de modifier les dispositions suivantes de l'Acte de Base pour que celui-ci soit conforme à la nouvelle loi sur la copropriété.

Section II

Service et administration de l'immeuble

**ARTICLE 15 – GERANT – NOMINATION ET
ATTRIBUTIONS page B 26
le paragraphe 2**

Cette clause prévoit qu'en cas d'absence ou de défaillance du syndic, le propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes générales en remplit les fonctions.

Cette clause est contraire à la loi.

La loi prévoit qu'en cas de carence ou d'empêchement du syndic, seule l'A.G. ou le juge peuvent nommer un syndic provisoire.

Le législateur a ainsi voulu attribuer à l'A.G. le pouvoir de nomination et précise que lorsqu'un syndic est désigné par le règlement de copropriété, le mandat de ce syndic expire de plein droit lors de la 1^{ère} A.G. et ceci pour empêcher le promoteur immobilier d'imposer un gérant.

Il en va de même pour le syndic provisoire.

La loi est impérative et ne prévoit que 2 types de nomination du syndic provisoire : par l'A.G. ou par le juge.

ARTICLE 18 le paragraphe 5 page B 27

Selon cette clause, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires en cas d'inaction du président de la copropriété et du gérant pendant plus de 8 jours.

Cette clause est contraire à la loi.

En effet, l'article 577-9°, § 3 du Code civil prévoit que seul le juge de paix peut ordonner la convocation de l'A.G. à la demande de tout copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire OU lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/4 des quotes-parts dans les parties communes n'ont pas fait le nécessaire.

ARTICLE 21 paragraphes 2 et 3 page B 28

Ces clauses prévoient que seul le gérant peut représenter un copropriétaire à l'assemblée.

Cette disposition est contraire à la loi.

En effet l'article 577-6°, §5 du Code civil dispose que le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'A.G.

De même, l'obligation faite aux copropriétaires de ne mandater qu'un autre copropriétaire est illégale dans la mesure où l'article de loi précité précise «TOUT COPROPRIETAIRE PEUT SE FAIRE REPRESENTER PAR UN MANDATAIRE, membre de l'A.G. OU NON ».

ARTICLE 25 page B 29

Cet article est relatif aux majorités.

Il définit les principes applicables et il est conforme à la loi SAUF en ce qu'il autorise dans tous les cas d'unanimité que cette unanimité soit limitée aux copropriétaires présents ou représentés lorsqu'une seconde A.G. est convoquée.

Or, il existe 3 cas d'unanimité absolue de tous les copropriétaires

- modification de la répartition des quotes-parts de copropriété
- reconstruction totale de l'immeuble
- dissolution de l'association – article 577-7§3 du Code civil

article 577-12 du Code civil

Un professeur Weyts et un avocat de Becker estiment quant à eux que l'unanimité des membres présents lors de l'assemblée est suffisante en cas de seconde convocation si cette convocation mentionne clairement qu'une abstention vaut un accord.

Je vous renvoie aux actes du colloque : La copropriété, 7 octobre 94 de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain à la page 229 pour ceux qui veulent pousser plus loin.

Section III

Répartition des charges et recettes communes

ARTICLE 34 page B 37

Selon cet article, le Président et les 2 assesseurs de l'assemblée qui forment ensemble le conseil de gérance ont le pouvoir de décider des travaux et des réparations indispensables mais non urgents.

Cette clause est contraire à la loi.

En effet, le conseil de gérance est un organe relais
un intermédiaire entre
tous les copropriétaires et le syndic.

Il n'est plus investi de ce genre de pouvoir.

Section IV

Assurances – reconstruction

ARTICLE 45/B 1^{er} § page B 41

Cette clause prévoit que l'A.G. des copropriétaires peut décider à la majorité des 3/4 de la totalité des voix que l'indemnité ne sera pas employée à la reconstruction en cas de sinistre total.

Cette clause est contraire à la loi.

La loi prévoit que c'est à l'unanimité que cette décision de l'A.G. doit être prise.

Par ailleurs, il y a lieu de noter que l'ordre de commencer les travaux ne peut être donné par le syndic que pour autant que l'A.G. des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des 4/5 des voix en cas de destruction partielle et à l'unanimité en cas de destruction totale.

Ce préalable indispensable n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété, mais il y a lieu d'en tenir compte conformément aux articles 577-7 § 12° C et 577-7 § 3 du Code civil.

Section IX Gérance

ARTICLE 65

Cet article vise le conseil de gérance. Il est curieusement inséré dans le règlement d'ordre intérieur alors qu'il devrait figurer dans le chapitre II Statut de l'immeuble.

Ainsi cet article peut d'après le règlement de copropriété être modifié à la majorité des 2/3 (voir article 48 majorité page B 43) Or la loi prévoit une majorité des 3/4.

Cet article précise aussi que le conseil de gérance «ordonne les travaux indispensables mais non urgents» (voir plus haut la modification à l'article 34).

ARTICLE 67 § 2 page B 51

Selon cette clause, le gérant fait exécuter les réparations indispensables mais non urgentes sur les ordres du conseil de gérance.

Cette clause est contraire à la loi (voir plus haut, la modification à l'article 34).

ARTICLE 69 § 2 page B 52

Cette clause précise que le conseil de gérance et l'assemblée générale décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

Cette disposition est contraire à la loi.

Seule l'A.G. décide et non le conseil de gérance.

Article 71 §4 et §5 page B 52

Ces deux paragraphes sont contradictoires. En effet, le paragraphe 4 prévoit que le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance et le paragraphe 5 que le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Section XI

Dispositions générales

ARTICLE 75 page B 54

Cet article prévoit le recours à l'arbitrage.

D'après les travaux préparatoires de la loi, toute clause d'arbitrage est nulle mais rien n'empêche les parties de s'adresser, après la naissance des différends, à un tribunal arbitral.

L'association des copropriétaires bénéficie de la personnalité juridique depuis le 1^{er} août 1995 : ça veut dire qu'elle peut assigner et être assignée en justice en tant que telle.

Il n'est plus nécessaire pour chaque copropriétaire d'intervenir nommément.

L'octroi de la personnalité juridique a une importance essentielle pour les tiers qui ne doivent plus assigner chacun des copropriétaires mais simplement l'association des copropriétaires représentée par son syndic.

Quelles sont les dispositions applicables aux délibérations de l'A.G. en vertu du règlement de copropriété et de la loi nouvelle ?

Quorum de présence

La moitié des copropriétaires détenant 50 % des quotes-parts dans les parties communes (article 27 page B 30 du règlement de copropriété et article 577-6 § 3 du Code civil).

Vote

En principe, toutes les décisions sont prises à la majorité sauf dans les cas suivants :

1. Pour la modification du règlement d'ordre intérieur il faut une majorité des 2/3 de la totalité des voix de l'immeuble lors de la première assemblée et majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de seconde convocation de l'assemblée.
2. pour la création et la composition d'un conseil de gérance il faut une majorité des 3/4 des copropriétaires présents (article 577 – 7° §1 - 1°C du Code civil)
- 3.1. pour les travaux de modification aux parties communes article 9 page B 24 du règlement de copropriété
- 3.2. pour la modification du style et de l'harmonie de l'immeuble article 10 du règlement de copropriété page B 24

- 3.3. pour la modification du système de chauffage article 35 du règlement de copropriété page B 37 et 38
- 3.4. pour autoriser la publicité (sauf en ce qui concerne les commerces du rez-de-chaussée Tulipe) article 51 du règlement de copropriété page B 44
- 3.5. pour autoriser les dépôts dans les parties communes article 52 du règlement de copropriété.

Pour tous ces points, il faut une majorité des 3/4 de la totalité des voix de l'immeuble lors de la première assemblée et une majorité des 3/4 des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de seconde convocation de l'assemblée.

- 4. Pour la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, pour la reconstruction de l'immeuble ou - la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, pour toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs et pour tous actes de dispositions des biens immobiliers communs (article 577 - 7 § 1° 2° B - C - D - E du Code civil) il faut une majorité des 4/5ème des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- 5. Pour les travaux d'agréments de l'immeuble article 35 du règlement de copropriété page B 37 et 38 il faut une majorité des 4/5 de la totalité des voix de la copropriété dans l'hypothèse d'une seule convocation et une majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de seconde convocation de l'assemblée.
- 6. Pour la modification des statuts article 1 page B 5 du règlement de copropriété, pour la modification des radiateurs et canalisations se trouvant dans un local

privatif – article 7 page B 21 et 22 du règlement de copropriété pour la modification de la répartition proportionnelle des charges communes article 74 page B 53 du règlement de copropriété, il faut l'UNANIMITE de tous les copropriétaires ou de tous les copropriétaires présents ou représentés en cas de seconde convocation de l'assemblée.

7. Pour la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, pour toute décision de reconstruction totale de l'immeuble article 577 – 7 § 3 du Code civil, pour la dissolution de l'association des copropriétaires article 577-12 du Code civil il faut l'unanimité absolue de tous les copropriétaires.

MAIS dans tous les cas de figure, il y a lieu de respecter le §5 de l'article 577-6 du Code civil qui dit que «NUL NE PEUT PRENDRE PART AU VOTE, MEME COMME MANDATAIRE POUR UN NOMBRE DE VOIX SUPERIEUR A LA SOMME DES VOIX DONT DISPOSENT LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES »