

RESIDENCE ANTIBES
Antibes
Acte de Base Résidence IV.
A.- CAHIER DES CHARGES.

Article 1. - L'entreprise a pour objet la construction de l'immeuble "Résidence Antibes" avenue Paul Fabron, 181, à Schaarbeek, tel qu'il se trouve précisé par les plans et le devis descriptif dressé par l'architecte Eddy Truillet.

Article 2. - L'entreprise constitue un forfait absolu. En conséquence, l'entrepreneur s'engage pour et moyennant le seul et unique prix à exécuter tous les travaux de construction de l'immeuble, le tout conformément aux documents dressés et fournis par Monsieur l'Architecte Eddy Truillet aux plans de détails à dresser par lui en cours d'œuvre et aux instructions émanées de l'architecte *d'ici*.

L'entrepreneur ne pourra prétendre à aucune *majora-*tion du prix de l'entreprise du fait de l'exécution de travaux imprévus, d'omissions des plans ou d'erreurs de devis métrés, calculés, etc...

Pour les travaux et fournitures quelconques, connus ou inconnus de préparation, d'exécution ou de *com* de la présente entreprise sont, partant à la charge exclusive de l'entrepreneur.

A cet égard notamment, le terrain sur lequel la construction doit être érigée est remis à l'entrepreneur *dans* l'état où il se trouve à ce jour, et l'entrepreneur s'engage à faire à ses frais, risques et périls exécuter tous les travaux d'appropriation que l'architecte auteur des plans jugerait nécessaires pour la parfaite exécution des travaux.

Dans le cas où pour une nécessité technique des modifications seraient imposées par les autorités compétentes, il ne pourra être exercé de ce chef aucun recours contre l'entrepreneur.

Article 3. - Les paiements et acomptes à verser sont fixés dans le compromis de vente et dans le contrat d'entreprise.

Article 4. - L'entreprise ne perdra par le caractère de forfait absolu, si à la demande du maître de l'ouvrage, il est apporté des modifications dans la partie privative de l'appartement durant l'exécution du contrat. Il en sera de même si à leur demande, les divers propriétaires des parties communes de l'immeuble, agissant conformément au règlement de copropriété désirent durant l'exécution du contrat apporter des modifications aux parties communes.

Toutefois, aucune modification des parties communes ou privatives de l'immeuble ne pourra être exécutée par l'entrepreneur quelles qu'en soient la nature et l'importance, que moyennant l'autorisation expresse de l'architecte auteur des plans.

Dans tous les cas, les parties se mettront d'accord par écrit sur l'objet et sur le coût des modifications demandées. Ces modifications qui ne peuvent pas avoir pour objet de porter préjudice à la solidité de la construction, ni à l'esthétique de l'immeuble, et à la bonne exécution de l'ouvrage feront l'objet d'un facture séparée. Quand aucun accord n'est intervenu entre parties sur la nature et sur le coût de modifications éventuelles, les modifications seront toujours exécutées suivant les plans et les devis approuvés.

Aucune demande de modifications ou de travaux supplémentaires ne pourra plus être accueillie si l'entrepreneur ou l'architecte estime qu'elle est tardive pour la bonne marche du chantier.

Les travaux supplémentaires feront l'objet de factures séparées qui seront mises en recouvrement dès que ces travaux supplémentaires seront exécutés.

Elles devront être réglées dans les quinze jours de leur envoi, par le maître de l'ouvrage, sous peine d'arrêt des travaux qui le concernent et produiront des intérêts nets d'impôts au taux de six pour cent l'an, à partir de la date limite fixée pour le paiement, jusqu'au jour de l'exécution de celui-ci.

Des modifications aux plans et des travaux supplémentaires peuvent être imposés à l'entrepreneur, par les administrations compétentes. L'entrepreneur devra les exécuter sans que les parties aient droit à aucune indemnité ni recours de ce chef.

Contrairement à l'article 1794 du code civil, le propriétaire ne pourra en aucune façon résilier par sa seule volonté le marché à forfait vu le caractère de l'entreprise dont l'exécution intéresse tous les copropriétaires. Ceux-ci peuvent, d'accord avec l'entrepreneur et dans la partie privative de leur appartement, faire des modifications, fournitures ou achèvements privés sur plans ou sans plans descriptifs. Ils en avertiront par écrit le constructeur en temps opportun. Cette supposition ne donne droit à aucun remboursement.

Article 5. - Les travaux de peinture et de plâtrerie sont à l'essai de trois cents francs par pièce à poser. Les travaux de plâtrerie et de peinture sont à l'essai de trois cents francs par pièce à poser.

Le délai d'achèvement sera éventuellement prolongé du nombre de jours perdus par cas fortuit ou de force majeure. Sont notamment des cas fortuits ou de force majeure: la mise de l'armée sur pied de paix renforcée la guerre, les grèves, les pluies persistantes, les gelées dans la mesure où ces intempéries sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et toute autre circonstance de nature à empêcher ou à retarder les travaux ou les fournitures nécessaires à la construction et à son équipement.

Article 6. - Le maître de l'ouvrage doit :

- 1°) mettre la quotité indivise du terrain ou les constructions déjà érigées, dont il sera devenu propriétaire, par l'acquisition qu'il en a faite, à la libre disposition du constructeur, et de ses sous-traitants, ainsi que prêter son concours; chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre;
- 2°) payer strictement le montant convenu pour l'entreprise tel qu'il a été arrêté entre le constructeur et le maître de l'ouvrage;

La prise de possession de l'appartement ne pourra avoir lieu avant paiement total du prix de l'entreprise. Il est spécialement fait remarquer que l'objet de l'entreprise consécutivement à l'engagement de construire pris par le maître de l'ouvrage vis à vis de ses copropriétaires est la construction de tout l'immeuble.

La collectivité ou communauté de tous les copropriétaires de l'immeuble est intéressée à la bonne marche des travaux. Celle-ci ne peut être assurée que si le constructeur reçoit d'une manière ponctuelle la part contributive de chacun des maîtres de l'ouvrage.

C'est pourquoi, un maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire, mais il peut lors du paiement faire toutes réserves qu'il jugerait nécessaires.

Le constructeur pourra arrêter immédiatement les travaux de parachèvement de l'appartement du maître de l'ouvrage en retard de paiement, sans préjudice à toutes poursuites

toutes voies de droit pour obtenir paiement des sommes dues et ne sera tenu de reprendre les travaux que huit jours après le paiement des dites sommes.

Le délai pour le parachèvement de l'appartement sera prolongé d'un nombre de jours égal à celui de l'arrêt des travaux. Si par suite de l'arrêt des travaux, le coût du parachèvement de l'appartement venait à augmenter, le maître de l'ouvrage serait tenu du paiement de l'augmentation du coût consécutif à sa carence.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit du constructeur, au taux de six pour cent net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement. De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier restée totalement ou partiellement infructueuse, durant huit jours, francs, le montant global du contrat d'entreprise deviendra immédiatement exigible et produira intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Cette clause d'intérêts est stipulée sans préjudice à l'exigibilité immédiate ni aux sanctions prévues au contrat.

6

Les demandes de paiement seront faites par le constructeur ou l'entrepreneur au moins huit jours avant la date prévue pour l'exigibilité. Comme généralement les paiements sont stipulés suivant l'arrivée à un stade d'achèvement, ce qui constitue une question de fait, il suffira d'un certificat de l'architecte de l'immeuble attestant l'arrivée des travaux au stade prévu pour régler définitivement cette question de fait.

Tous paiements au constructeur ou à l'entrepreneur devront être faits en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, en main et en la demeure du constructeur ou de l'entrepreneur ou par versement à son compte chèques postaux, dans ce cas, le reçu de la poste vaudra quittance pour le maître de l'ouvrage.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un délai proportionnel, c'est-à-dire d'un nombre de jour égal à ce ui du retard apporté dans le paiement. S'il y a plusieurs maîtres de l'ouvrage ayant passé commande d'un seul et même appartement, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement ainsi que leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Article 7. - Le maître de l'ouvrage, par le fait de contracter un emprunt pour parfaire le prix de l'entreprise, donne expressément délégation au constructeur, sur les fonds à provenir de l'emprunt et pour toutes sommes restant dues, à quelque titre que ce soit et s'engage à lui remettre le jour de l'acte de prêt et dans la forme requise par l'organisme bailleur de fonds, pour lui et en son nom, toucher sur sa simple quittance directement du prêteur, dès l'exigibilité toutes sommes devenant exigibles d'après contrat, tant en principal qu'en accessoires.

Si le constructeur ou l'entrepreneur avait pris inscription en vertu du contrat d'entreprise, il consentirait à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds.

Le jour et l'heure qu'il indiquera dans la convocation,

Article 8. - Lorsque les travaux seront terminés, l'architecte auteur des plans provoquera une réunion sur les lieux, en vue de procéder à la réception provisoire des travaux.

Il est loisible au maître de l'ouvrage de se faire assister ou représenter à cette réunion par un architecte expert, dûment immatriculé du Brabant. Un procès-verbal de réception provisoire sera dressé séance tenante et signé par les parties et le ou les architectes experts. Il contiendra l'énumération limitative des travaux et réparations restant à effectuer et l'évaluation globale "en aspec et bono" du coût des dits travaux. Le solde du prix de l'entreprise, sous déduction du montant fixé dans le procès-verbal de réception provisoire, sera exigible de plein droit dans les huit jours de la réception provisoire. Dès que les travaux et réparations énumérés dans le procès-verbal de réception provisoire auront été effectués, la réception sera de plein droit réputée définitive et il en sera dressé procès-verbal, dont le date marque le point de départ de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du code civil.

Dans les huit jours de la réception définitive, le solde des travaux énumérés dans le procès-verbal de réception provisoire sera de plein droit exigible. Les travaux qui n'ont pas été effectués avant la réception définitive, mais qui ont été autorisés par le maître de l'ouvrage, ne sont pas compris dans la garantie décennale, sauf en principal qu'il en sera fait mention dans le procès-verbal de réception définitive.

8

Article 9.— Les frais que chaque acquéreur et
autre de l'ouvrage doit payer, et supporter pour les actes
à passer sont les suivants :

- a) les frais d'acquisition de la quotité indivise du terrain
et des constructions éventuellement exécutées ou vendues
comme exécutées, calculés d'après le tarif légal.
- b) les frais relatifs à la réalisation du contrat d'entre-
prise;
- c) la quote-part de chacun des copropriétaires dans les frais
nécessités par l'établissement de l'acte de base fixé forfaitairement et globalement à deux mille francs par apparte-
ment et cinq cents francs par garage.

Article 10.— Tous les copropriétaires doivent affirmer
leur parfait accord pour se céder mutuellement et récipro-
quement le droit d'accession immobilière (article 553 du co-
de civil) cet accord étant indispensable pour donner à la
disposition de l'immeuble comme est prévue au présent acte
et à tous les contrats qui en font partie intégrante, sa ba-
se légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour tout
et chacun des copropriétaires, aux appartements dont ils
se réservent l'entière et exclusive propriété et aux quoti-
tés afférentes aux mêmes appartements dans les parties d'un
usage commun. Cette cession est faite à titre onéreux pour
chacun, moyennant la cession réciproque des droits des au-
tres. Les soussignés au présent acte se déclarent parfaite-
ment d'accord à ce sujet.

Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement les
successeurs des soussignés, leur accord à cette condition

L'an mil neuf cent cinquante sept;
Le neuf août;
Devant Nous Maître Alfred LEVIE, notaire résidant à Schaer-
beek;

A COMPARU :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ANCIENS
ETABLISSEMENTS TRUILLET PERE ET FILS" dont le siège est à Bru-
xelles, rue de Ligne, 31, constituée suivant acte reçu par le
notaire Philips à Koekelberg, le vingt quatre mars mil neuf cent
cinquante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge, le dix sept
avril suivant, sous le numéro 7783.

Pour laquelle comparait :

son administrateur-gérant, Monsieur Pierre-Léon VAN CRAEN,
docteur en droit, domicilié à Forest-Bruxelles, avenue de Monte-
Carlo, numéro 38;

nommé à ces fonctions dans l'acte constitutif prérappelé et
ayant les pouvoirs aux fins des présentes, en vertu de l'article
18 des statuts sociaux;

Lequel comparant, agissant comme dit est, préalablement à
l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

1^{er}) la société "Anciens Etablissements Truillet Père et Fils"
est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Paul Deschanel (à
côté du numéro 179) d'une façade de quatorze mètres et d'une con-
tenance d'après titre de cinq ares quatre vingt un centiares - en
ce compris la mitoyenneté du mur du fond - cadastré section D,
numéros 118 a 10 et t 10.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le comparant pour la société comparante déclare que celle-ci

sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'art. 1041 du code civil.

Il a été établi un "règlement de copropriété" dont le but est de déterminer les droits de propriété et de copropriété et d'établir la manière dont les parties communes seront entretenues et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1°) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuelle transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent être imposées à tous les copropriétaires, tant présents qu'absents et ne sont susceptibles de modification que de l'unanimité des copropriétaires; ce statut sera du reste inscrit au registre de la conservation des hypothèques à tous par la transcription à la conservation des hypothèques;

2°) le règlement d'ordre intérieur relatif à la gestion de l'immeuble et aux détails de la vie commune. Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera néanmoins imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants formant l'acte de base de l'immeuble :

1°) la description de l'immeuble (annexe I)

est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Paul DE BACKER, à Kampenhout, aux termes d'un acte reçu par les notaires Ogen à Bruxelles et Levis sousigné, le quinze avril mil neuf cent cinquante sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix neuf avril mil neuf cent cinquante sept, volume 4759, numéro 21.

3°) la société comparante a décidé de construire sur le terrain précité un immeuble à appartements multiples et des garages, avec l'intervention des amateurs qui se présenteront, chacun des appartements et garages devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des parties communes.

Cet immeuble sera dénommé "RESIDENCE ANTIBES" et portera le numéro 181, avenue Paul Deschanel à Schaerbeek.

4°) la société comparante a fait établir par Monsieur l'Architecte Eddy Truillet, domicilié à Ixelles, avenue de la Folle Chanson, 15 :

- a) la description détaillée des bâtiments à ériger;
- b) les plans des constructions à ériger;
- c) une note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre;
- d) le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise.

Monsieur Van Craen en qualité dite déclare que les plans de l'immeuble ont été approuvés par l'autorité compétente et que l'autorisation de bâtir a été donnée le 18. 2. 1957.

5°) la société comparante a enfin décidé de doter l'immeuble d'un statut immobilier permettant la division horizontale de la propriété.

Cet exposé fait, Monsieur Van Craen nous a requis d'actes authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont s'agit,

2^e) le règlement de copropriété (annexe II)

3^e) le tableau des quotités qui détermine les quotités rattachées à chaque partie privative dans les parties communes, dans les charges communes et dans les frais d'ascenseur, ainsi que le tableau des charges d'entretien, d'assurance et de consommation d'eau et d'électricité incombant aux propriétaires des garages (annexe III)

4^e) le cahier général des charges régissant le contrat d'entreprise, avec la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre (annexe IV)

5^e) les divers plans de l'immeuble, savoir :

- numéro 11/E/2 : étages et toiture
- numéro 11/E/3 : façades
- numéro 11/E/4 : coupe
- numéro 11/E/7 : sous-sol
- numéro 11/E/8 : rez-de-chaussée

Descriptions et plans se complètent et forment un tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre

En cas de non concordance entre le cahier général des charges et le règlement général de copropriété d'une part, et d'autre part, tous autres documents annexés aux présentes, en particulier la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en oeuvre, ce sont ces derniers documents qui feront foi.

Sous cette seule réserve, le cahier général des charges et le règlement de copropriété seront de stricte application.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

La société comparante, par l'organe de son gérant, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée

dès ce moment, les appartements ainsi que les autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements et locaux privatifs comportent

A.- Une partie de propriété privative et exclusive;

B.- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation, à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes. Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs et pignons et les clôtures à édifier ou existantes, à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

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

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte d'acquisition prérappelé du ministère des notaires Coen et Levie, du quinze avril mil neuf cent cinquante sept, porte notamment les clauses et conditions suivantes, auxquelles les acquéreurs d'appartements et garages seront obligés de se soumettre pour autant qu'elles soient encore d'application:

- "L'acte prérappelé du notaire Coen du vingt octobre mil
- "neuf cent trente neuf, relate les conditions ci-après,
- "littéralement reproduites et dans lesquelles la société
- "acquéreuse sera subrogéeaux droits et obligations du ven-
- "deur, pour autant qu'elles soient encore d'application :
- "L'acquéreur du lot un(propriété rue des Coteaux, numéros
- "128 et 130 à Schaerbeek) fermera à ses frais les baies de
- "portes et de fenêtres renseignées au dit plan (annexé au
- "dit cahier des charges) sous les lettres G, H et I.

1
7

"L'acquéreur du lot six (partie des terrains présentement
"vendus) ne pourra prendre possession et jouissance de la partie
"renseignée au plan sous lettre a, b, c, d où sont actuellement
"installées des latrines dépendant des biens occupés par M. Rosen-
"wick, qu'après la cessation de la jouissance de ce dernier; au m
"moment de sa prise de possession, il devra à ses frais, fermer
"la baie de porte renseignée au plan sous lettre f.

"Les vendeurs déclarent que les baies des portes et fenê-
"tres dont question ci-dessus ont été fermées conformément aux
"conditions de la vente précitée.

"D'autre part, ils déclarent qu'il existe des jours dans les
"murs séparatifs vers les propriétés de Messieurs Vanden Driessch
"et de Madame Flamand, et qu'ils n'ont consenti à ce sujet aucune
"servitude grevant leur bien, l'existence de ces jours consti-
"tuant une simple tolérance de leur part. L'acquéreur devra donc
"agir envers les voisins à ce sujet, sans intervention des vendeurs

"Le prix de la présente vente comprend celui de la moitié
"de l'assiette des murs séparatifs vers les propriétés voisines,
"mais l'acquéreur devra en acquérir la mitoyenneté de qui de
"droit, dès qu'il en fera usage.

"Monsieur Paul De Backer, propriétaire du terrain contigu
"vers le numéro 179 de l'avenue Paul Deschanel, s'engage à im-
"poser à l'acquéreur éventuel de ce lot une profondeur de bâtisse
"de treize mètres maximum à partir de l'alignement à front de rue

"Cette profondeur de treize mètres ne pourra être dépassée
"que pour des annexes éventuelles, à établir sur une partie seule-
"ment de la largeur du terrain. Ces annexes devront se trouver
"du côté nord et leur hauteur ne dépassera pas celle du premier
"étage.

1

NOTE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET MATERIAUX A METTRE EN OEUVRE.

CHAPITRE I.-

Description Générale des Travaux de Gros Oeuvre.-

Article 1.- TERRASSEMENTS.

Les fouilles seront exécutées aux dimensions suffisantes pour permettre la pose aisée des fondations, des égouts, des chambres de visite.

Le fond des fouilles présentera une surface bien plane et de niveau, et atteindra un sol offrant une résistance suffisante pour supporter avec sécurité les charges des constructions.

Les terres en excédent seront enlevées.

Les remblais seront damés par assises régulières autour des murs de fondations, après exécution des maçonneries. Ils seront exécutés avec les terres provenant des déblais à l'exclusion des racines, bois, gazon.

Article 2.- CAVES.-

Il est prévu une cave par appartement avec accès par ascenseur.

Article 3.- RACCORDEMENTS.-

Tous les raccordements (eau, gaz, électricité) tant provisoires que définitifs, seront exécutés aux frais de l'entrepreneur, ainsi que l'ouverture et la fermeture des tranchées, les percements de maçonneries et réparations nécessaires à ces raccordements.

La taxe de bâtisse et de voirie reste à charge du constructeur, ainsi que les honoraires de l'architecte.

Article 4.- FONDATIONS : Assiettes, Faux-puits ou Pieux spéciaux:

Les sondages de terrain seront faits par l'entrepreneur, et les fondations seront posées sur un terrain suffisamment résistant.

Le béton de briquillons sera composé de mortier de ciment et de briquillons pris dans des déchets de briques bien dures, de pierres, etc...

Le mélange sera fait dans les proportions d'une partie de mortier de ciment pour deux parties de briquillons.

Le damage sera fait par assises de 0m20.

Les pieux à vis en béton armé sont placés par une firme spécialisée.

Article 5.- MORTIER.-

Le mortier sera exécuté au mélangeur mécanique.

Il sera composé de sable mi-rude et rude et de ciment Portland artificiel.

En aucun cas le mortier ne pourra être utilisé plus de deux heures après sa préparation.

Article 6. - MACONNERIES POUR FONDATIONS.-

Les maçonneries pour fondations seront exécutées en briques machinées de Boom (façade à rue et pignons) et en blocs de béton vibré (lourd) posés au mortier de ciment pour le restant.

Les murs des caves seront rejointoyés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Article 7.- MITOYENNETES.-

Le paiement du mesurage et de l'achat des mitoyennetés est à charge de l'entrepreneur ainsi que l'exhaussement nécessaire des murs mitoyens existants.

Toutes les mitoyennetés créées par la construction restent la propriété de l'entrepreneur.

Article 8.- MAÇONNERIES EN ELEVATION.-

Les maçonneries des façades seront exécutées en briques légères isolantes, ou tout autre matériau adéquat, suivant décision de l'architecte, ceci afin d'assurer l'isolation thermique et acoustique, ainsi qu'une grande stabilité au bâtiment.

Les mitoyennetés à exécuter (pignon) seront construites en briques machinées de Boom posées au mortier de ciment.

Le couronnement des pignons et des façades postérieures seront en grés vernissé.

Les cloisonnements seront faits en briques isolantes à faible densité, posées au mortier de ciment. Le choix des briques pour cloisons sera fait par l'architecte suivant les nécessités techniques.

Article 9.- TERRASSES EN FACADE POSTERIEURE.

Il est prévu pour tous les appartements deux terrasses dont une avec armoire débarras.

N.B. Les plans complètent ou rectifient s'il y a lieu l'énumération ci-dessus.

Article 10.- BETON ARME.-

Les dimensions des poutres et des colonnes seront conformes aux prescriptions des services techniques de la Commune et de l'Etat (Normes de l'Institut Belge de Normalisation)

Le béton armé sera composé comme suit : gravillon, sable rude, ciment Portland artificiel, aciers.

Les aciers employés répondront aux conditions requis par les services techniques de la Commune et de l'Etat.

avec

Les proportions des éléments entrant dans la composition seront : 400 litres de sable très rude, 350 kg de ciment PAN, 800 litres de gravillons ou plaquettes de porphyre.

Les aciers seront prévus suivant le calcul des armatures fait par l'ingénieur conseil.

Les planchers des terrasses, les escaliers, les linteaux des portes et des fenêtres, l'ossature de l'immeuble seront en béton armé.

Les plans et calculs des hourdis, poutres, etc... seront dressés par un ingénieur spécialiste responsable aux frais de l'entrepreneur.

Article 11.- CANALISATIONS.-

Les canalisations souterraines seront en grés vernis sé avec sterfputs, y compris coudes, jonctions, T, regards et siphons pour l'évacuation des eaux usées et tous accessoires, selon les prescriptions des services d'hygiène.

Tuyaux en ciment pour les eaux de pluie.

Pente des égouts, minimum de 0,03 par mètre.

Article 12.- PLANCHERS.-

La surcharge prévue est de 200 k/m² non compris les pavements, comptés pour 1000/m², et les plafonnages comptés pour 30 l/m².

Tous les hourdis seront en éléments préfabriqués et creux, pour assurer une isolation acoustique et thermique suffisante.

Article 13.- PIERRE DE TAILLE.-

Les soubassements et toutes les marches d'entrée à rue des immeubles ainsi que l'entrée de l'immeuble seront en Petit Granit ou pierre bleue, taillée.

Article 18.- GARAGES.-

Murs mitoyens en briques de Boom ou en blocs de béton lourd.

Laçonneries en façade en blocs lourds vibré posés au mortier de ciment (article 5) Murs de séparation en blocs ou dalles de béton de cendrée vibré et stabilisé.

Fondations & banquettes en béton de briquillons-
article 4)

toiture : éléments pré-fabriqués en béton armé recouverts de rubber-rooing ou de ciment volcanique, solins idem.

Zingueries descente des eaux pluviales en numéro 12 (article 16) avec souche en fonte.

Plancher : Béton de briquillons lissé au ciment. Pente vers l'entrée.

Canalisations & avaloirs, en nombre suffisant, raccordés aux égouts (article 11).

Facade : crépis de ciment posé au moulin.

Cour : béton de briquillons lissé au béton riche exécuté en dalles entre joints de dilatation en triques posées sur champs.

CHAPITRE 2.-

Description générale des travaux de parachèvement.-

Article 1.- Plafonnage.-

Tous les murs et plafonds des pièces d'appartement se ront plafonnés en trois couches, les deux premières en gris, la dernière en blanc.

L'enduit gris utilisé pour les plafonnages sera composé de chaux grasse coulée, de sable demi-rude et de IOK de bourre végétale au mètre cube de mélange.

L'enduit blanc sera composé de chaux grasse coulée parfaitement blanche et exempte de toute impureté additionnée de 5K de bourre animale par mètre cube de mélange. Le système "ASBETOS" pourra être employé.

Article 2.- MENUISERIE ET PARQUET.-

Toutes les portes intérieures d'appartement seront du type dit "Standard" de marque Bétam ou similaire, deux faces unies en Okoumé ou similaire, charnières à boule et serrure. Elles sont pleines, sauf la double porte entre le salon et la chambre à coucher qui est prévue vitrée avec verre océanique.

Les portes d'entrée des appartements seront munies d'une serrure de sûreté à trois clefs.

Les chambranles et ébrasements seront en sapin rouge du Nord à peindre.

La porte d'entrée à rue de l'immeuble sera en SRN beau choix à peindre sur dormants, avec serrure de sûreté.

L'entrée carrossable sera fermée par une porte basculante (Over-Head, Over-the-Top, Marlaire ou similaire)

Les portes de caves seront en sapin à peindre, avec serrure ordinaire.

Les châssis de fenêtres seront en sapin rouge du Nord 6/4 à peindre avec pièces, d'appui et rejets d'eau en chêne ou teck, système FSB ou similaire.

Les portes des terrasses seront en sapin rouge du Nord à peindre avec partie vitrée.

Les plinthes des pièces d'habitation, c'est-à-dire la salle de séjour, le salon, les chambres à coucher et le hall privé seront en sapin rouge du Nord, de choix commercial, avec bord arrondi. Elles seront assemblées en équerre à 45%.

8

Parquet : Dans la salle de séjour, le salon et les chambres à coucher, il sera placé du parquet en chêne. Ce parquet est composé de 1/4 quartier + 1/4 faux-quartier + 1/2 dosse, sera collé et doué sur chape (article 4.)

main courante: La main courante de l'escalier des caves sera en hêtre ou en métal sur pattes murales d'acier.

Article 3.- GAZ ET EAU.-

Les immeubles seront raccordés au réseau de la Compagnie assurant la distribution dans la Commune.

Dans la cuisine, il est prévu une prise de gaz et une prise d'eau. Dans la salle de bains, une prise d'eau.

Prise d'eau pour la partie commune, avec collerette chromée ou en métal blanc, encastrée dans le soubassement en pierre bleue de la façade à rue. Un robinet d'alimentation sera placé dans le local à compteurs. Un robinet général et extérieur pour les garages.

Dans les locaux adéquats renseignés au plan de sous-sols, il sera placé un compteur à gaz par appartement. Il est également prévu un compteur général à eau, un compteur de passage par appartement et un compteur de passage pour l'ensemble des garages.

Dans les locaux adéquats renseignés au plan des sous-sols, il sera placé un compteur à gaz par appartement. Il est également prévu un compteur général à eau, un compteur de passage par appartement et un compteur de passage pour l'ensemble des garages.

Article 4.- CHAPE D'ISOLATION.-

Dans le hall, le living et les chambres à coucher, il sera établi une chape spéciale destinée à recevoir le parquet.

Dans la cuisine, la salle de bains et les halls communs, il est prévu un matelas de sautoir tamisé sur une

Toutes les canalisations seront montées sur colliers en galvanisé ou en cuivre.

Article 7.- SANITAIRE.-

Dans la cuisine : il sera installé un évier en métal inoxydable avec égouttoir de choix commercial, avec crépine à vis chromée.

dans la salle de bains : sont prévus les appareils suivants :

- une baignoire en fonte ou tôle émaillée avec soupape trop-plein, bouchon, chassette et mélangeur simple chromé;
- un lavabo en faïence sur consoles en fonte émaillée;
- un porte-essuie en fonte émaillée;
- une étagère sur consoles en fonte émaillée;
- une glace avec attaches murales en laiton chromé;

Distribution d'eau chaude dans la cuisine et la salle de bains par boiler avec compteur.

Le WC, complètement installé, sera du type semi-mono bloc avec siège en bakélite à double couvercle.

Evacuation des ordures ménagères : vide poubelle du type Standard Eternit.

Article 8.- FAÏENCE -

La baignoire sera encastrée par des carreaux de faïence 15x15.

Des faïences identiques serviront au revêtement des murs de la salle de bains, de la cuisine et du WC, sur une hauteur de 1,80m à partir du sol carrelé.

Article 9.- BÉTON ÉMAIL.-

Les murs de la cage d'escalier, du rez-de-chaussée au dernier étage et du hall d'entrée commun, seront dressés au ciment fin recouvert de béton émail à grains, de teinte

11

jaune paille ou toute autre teinte suivant décision de l'architecte.

Article 10.- CIMENTAGE.-

Seront cimentés ou crépis : les terrasses arrière et leur garde-corps, toute la façade postérieure, l'entrée des garages, à partir de la porte basculante jusqu'à la façade postérieure.

L'escalier des caves sera en béton lissé.

En sous-sols, le sol des caves et des dégagements sera en briquillons lissés au béton riche.

Article 11.- FERROVIERIE ET FONTE.-

La rampe de l'escalier, du rez-de-chaussée au dernier étage, sera en fer, suivant épure de l'architecte.

Fonte.- Les taques des soupiraux seront en fonte commerciale avec chaîne de sûreté.

Les sternputs et ouvertures des chambres de visite seront conformes aux plans établis.

Article 12.- ELECTRICITE.-

Il est prévu un compteur par appartement et un compteur commun (minuterie, ascenseur, etc...)

L'installation électrique des appartements comprendra

- dans le hall : un point lumineux à deux directions;
- dans le salon : un point lumineux et une prise de courant
- dans la salle de séjour : un point lumineux à deux allumages et une prise de courant;
- dans chaque chambre à coucher : un point lumineux simple avec tirette au lit et une prise de courant.
- dans la cuisine : un point lumineux simple;
une prise courant simple,
une prise de courant pour appareils ménagers;

- dans la salle de bains : un point lumineux bipolaire; une prise de courant extérieure;
- dans le WC : un point lumineux simple;
- dans la cave : un point lumineux simple;
- dans chaque garage: un point lumineux simple à une direction.

Parlophone : dans chaque appartement, il sera installé un parlophone avec ouvre-porte raccordé au poste extérieur de l'entrée à rue;

Sonneries : Il est prévu une sonnerie avec bouton poussoir sur plaque bronzée à la porte de rue et un autre à la porte d'entrée d'appartement;

Des points lumineux commandés par bouton poussoir sur minuterie seront installés en nombre suffisant dans les dégagements des caves, dans les halls d'entrée communs et à chaque palier d'étage.

Il est prévu un tube pour fils téléphone et radio.

Dans les caves aux compteurs d'électricité, il est prévu un point lumineux simple, dans la cave aux compteurs d'eau et de gaz un point lumineux simple commandé par un interrupteur bipolaire hermétique, dans la cave de la chaufferie il sera placé un point lumineux simple.

Toute l'installation, conforme aux prescriptions des règlements communaux, sera faite en fils CRB sous tubes de Nimy. L'installation de sonnerie sera faite en fil de sonnerie sous tubes de Nimy et alimentée par redresseur raccordé à l'installation électrique.

Article 13.- VITRERIE.-

Les fenêtres auront du verre demi-double posé à plein bain de mastic.

La double porte entre le salon et la chambre à couche aura sa vitrerie en verre océanique ou similaire.

Les portes extérieures auront du $\frac{1}{2}$ double.

ARTICLE 14.- MARBRERIE.-

Les appuis de fenêtre à allège auront une tablette en marbre rouge Belge Travertin ou similaire, ou en marbre synthétique de couleur appropriée.

Article 15.- QUINCAILLERIE.-

Les béquilles pour portes seront en métal blanc, les pompes de fenêtres seront en fer à peindre avec garniture assortie aux béquilles de portes.

Les portes d'entrée d'appartement auront un tirant en métal, blanc inoxydable ou bronzé.

Une serrure de sûreté est prévue pour la porte d'entrée d'appartement, une serrure courante est prévue pour les autres portes d'appartement.

La porte d'entrée du hall commun aura une poignée en métal blanc ou bronzé, à l'intérieur et une barre en métal à l'extérieur. Elle sera pourvue d'une serrure de sûreté avec une clef par propriétaire.

Une boîte aux lettres avec garde extérieure en métal inoxydable ou bronzé pour chaque propriétaire avec porte-nom.

Une plaque de parlaphone et sonnerie extérieure en métal bronzé avec porte-nom pour chaque propriétaire.

Les portes de cave auront une serrure ordinaire avec une clef et une poignée en fonte émaillée.

Article 16.- CHAUFFAGE.-

Il sera installé une chaufferie au mazout comprenant la chaudière, le brûleur, le réservoir, le thermostat, les colonnes montantes vers les appartements.

Distribution d'eau chaude par Boiler avec compteur prévue pour la cuisine et la salle de bains.

Dans toutes les pièces d'appartement, sauf le hall, et le WC, il sera placé des radiateurs avec calorimètre assurant les températures de plus 20° dans le séjour +18° dans les chambres à coucher et ° 22° dans la salle de bains par - 10° à l'extérieur.

Article 17.- BLANCHIMENT.-

Dans les sous-sols, les plafonds des caves, des dégagements et de la cage d'escalier seront blanchis à la chaux collée. Il en sera de même pour les garages.

Article 18.- ASCENSEUR.-

Il sera installé un ascenseur donnant accès aux caves et à tous les étages.

L'ascenseur sera muni des dispositifs prescrits par les règlements en vigueur en la matière et couvert par les garanties données par la firme installatrice.

L'appareil sera de marque Schilieren ou similaire avec cabine en acajou.

Article 19.- CUISINE -(MEUBLES)

Il est prévu dans la cuisine un ensemble armoire comprenant :

- une armoire à deux portes sous l'évier;
- un bloc avec tiroir et table de travail;
- un bloc suspendu à deux portes;
- un bloc armoire haute à quatre portes;

Article 20.- RECOUVREMENT DE LA FACADE A RUE.-

La façade à rue sera recouverte de plaquette décoratives.

Les cordons décoratifs, le couronnement ainsi que les entrées des blocs seront en chromolith, ou en béton bouché dé ou lavé, de teinte à déterminer par l'architecte, en accord avec les services de l'urbanisme.

Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée en façade à rue seront munies de volets demi-lourds.

Article 21.- PEINTURE.-

Tous les chassis seront peints à l'huile tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. La partie vue des volets du rez-de-chaussée sera également peinte à l'huile.

Peintures des plinthes, chambranles et ébrasements des portes et faces vues des meubles de cuisine et de tuyauteries à vue qui ne sont pas en cuivre.

La face extérieure de la porte palière sera vernie en $\frac{1}{2}$ sabiné;

Les portes intérieures d'appartement seront au naturel. Les portes d'ascenseur seront peintes.

En sous-sol, les portes, chambranles et ébrasements seront recouverts d'une couche de préservation à l'huile.

Parties communes : Les plafonds du hall et des paliers, du rez-de-chaussée au dernier étage, seront peints à la détrempe, ainsi que le dessous des escaliers.

L'entéreté de la rampe des escaliers sera peinte à l'huile d'un ton approprié.

La main-courante (escalier de cave) sera peinte à l'huile;

Les portes d'entrée à rue seront peintes à l'huile sur les deux faces.

Garages & la face extérieure des volets sera peinte à l'huile.

Article 22.- MODIFICATION OU TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES DE BANDES PAR L'ACQUEREUR.

En principe, tous les travaux, tant de gros-oeuvre que de parachèvement, sont toujours exécutés suivant le programme standard. Sauf les transformations éventuellement imposées en cours de construction par une décision de l'architecte de l'immeuble ou des administrations compétentes, aucune modification ne pourra être apportée au gros-oeuvre, cloisons comprises, sauf décision conforme de l'architecte de l'immeuble.

Quant aux travaux de parachèvement privatif, l'acquéreur pourra, pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'immeuble soit respecté et sur avis conforme de l'architecte, demander à l'entrepreneur que certaines modifications soient apportées ou certains travaux supplémentaires exécutés, tels que placement de portes supplémentaires ou suppression de portes prévues, revêtement spécial des murs, placement d'appareils sanitaires ou de chauffage, non compris dans la présente entreprise.

Dans tous les cas, ces demandes devront, sous peine de forclusion être adressées par écrit à l'entrepreneur au plus tard dans les deux mois de la signature du compromis d'achat, et elles ne pourront être prises en considération que si l'avis de l'architecte à leur sujet est favorable.

Tous les travaux supplémentaires seront exécutés par les soins du constructeur de l'immeuble.

Toute modification quelconque au programme standard, et le supplément de prix exigible de ce chef, eront l'objet d'une notification écrite en double exemplaire, signée pour accord par les deux parties.

Les travaux supplémentaires feront toujours l'objet de factures séparées et timbrées qui seront mises en recouvrement dès que ces travaux seront exécutés.

Elles devront être réglées dans les trente jours de leur envoi, sous peine d'arrêt des travaux, passé ce délai elles produiront des intérêts nets d'impôts, au taux de six pour cent l'an, à compter du jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Article 23.- GARAGES.-

Volets en bois, automatiques avec ressort de rappel.

Né vancier le 9 août 1957.

suivent les signatures.

Enregistré à Senebœuf, A.C. et Succ. IV.

26 rôles, trois renvois, le 12 août 1957.

volume 5, folio 32, case 12.

Reçu quarante francs.

Le Receveur (s) Illisible

POUR EXPEDITION CONFORME.

RESIDENCE ANTIBES.-

Acte de Base -Annexe II.-

Règlement Général de Copropriété.-

Chapitre premier.- Exposé Général.-

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557bis paragraphe 1 du code civil (loi du 8 juillet 1924) les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

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

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Chapitre deuxième.- Statut de l'Immeuble.-

Section I.- Copropriété indivise et propriété privée

ve.-

Article 4.- L'immeuble comporte :

a) des parties communes dont la propriété appartient-

dra en indivision à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.

b) des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

COPROPRIETE INDIVISE.-

Article 5.- Seront choses communes pour autant qu'elles existent dans l'immeuble : le sol des bâtiments, des cours et des jardins, les fondations, les gros-murs de façade et de refend et la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, ces dernier suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, l'ossature en béton comprenant les poteaux avec semelles, les poutres, le toitage, les escaliers, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, y compris les garde-corps et appuis de fenêtre, les toitures avec leurs descentes d'eau.

Les caves du chauffage, le réservoir à mazout, les soupiraux, les dégagements de caves, les caves à compteurs, le caveau et locaux tenant lieu de cabine de transformation du courant électrique, les couloirs.

Les entrées sur rue avec trottoirs à rue, les passages carrossables, halls, les cages d'escaliers, les trémies d'ascenseurs avec les loges pour mécanismes, les cours, les aérés.

Les chutes d'ordures, les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aérage ou autres.

Le réseau d'égouts, comprenant les chutes et ventilation principales, aériennes ou souterraines à l'exclusion des égouts privés.

Les installations de chauffage central, d'eau froide et chaude, gaz et électricité (y compris les installations et les appareils de portiers électriques et d'antennes collectives) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à

l'intérieur des appartements, caves et mansardes, pour au- tant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général. Les ascenseurs avec leurs mécanismes, guides, portes etc...

Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires, aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement par la loi du 8 juillet 1924 et par la jurisprudence.

Article 6. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, gre- vées de droits réels, ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appar- tement ou un garage grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 7. - Les parties communes sont divisées en part attribuées aux propriétaires des appartements ou garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ceux-ci. Les quotités des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement et garage en forment l'accessoire. Leur importance est fixée dans le tableau ad hoc qui demeu- rera annexé à l'acte de base. En cas de groupement de plu- sieurs appartements, ou parties d'appartements restant ap- partenir au constructeur, les quotités dans les parties com- munes et les charges communes afférentes à ces appartements

ou parties d'appartements pourront être modifiées par simple décision du constructeur constatée par acte authentique, cette répartition nouvelle n'influançant pas la propriété des autre propriétaires d'appartements, la somme totale des quotités afférentes aux appartements du constructeur restant inchangée.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privatives, soit par suite de transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'une ou à l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances, la ventilation des parties de propriété ne pourra jamais être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité de tous les propriétaires in distinctement quelconques, sauf ce qui est dit au paragraphe

+qui prédède

PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.-

Article 8.- Les parties privées sont dénommées "appartements" (ce terme pouvant s'entendre pour logements, bureaux, etc...) et garages.

Article 9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou du garage, à l'exclusion des parties communes; et notamment le plancher ou parquet, ou revêtements, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes palières, les portes d'entrée des caves particulières, les communications intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure et plus généralement ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou des garages, et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou oc

cupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements ou garages, mais servant à un usage personnel et exclusif/ Les propriétaires d'appartements, du rez-de-chaussée auront la jouissance exclusive de la partie de jardin correspondant à leur appartement, à charge pour chacun d'eux de maintenir en parfait état d'entretien la partie dont il a la jouissance.

Article 10. - Chacun des copropriétaires a le droit de jouir ou de disposer de son appartement dans les limites fixées par le règlement à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est d'ailleurs interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leur appartement aucune modification aux choses communes, sauf à requérir l'autorisation envisagée à l'article 11 ci-après.

Article 11. Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des appartements ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires de l'architecte ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Article I2..- Rien de ce qui concerne les choses intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers des fenêtres, des gardes-corps, des balcons et balconnets et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article I3..- Toutefois pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 11 et I2 ci-dessus, appartiendront exclusivement à l'architecte auteur des plans.

Article I4..- Les propriétaires pourront établir des volets, marquises, tentes mobiles à rouleau marseillaises suivant modèles agréés par l'assemblée générale. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage inférieur ou supérieur.

Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article I5..- Les propriétaires pourront de même établir des postes de TSE, dans les limites fixées par l'article 10 ci-dessus et des postes de TV dans le cas où l'installation en entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 11 seront observées.

pendant le cours
la construction
constructeur
urra, mais seule
nt avec l'accord
l'architecte
teur des plans
atiquer des ou-
rtures entre deux
partements pour
a faire communi-
er, les réunir
un seul ou en
différer la compo-
tion. Ces trans-
ormation ne pourront
utefois être faites
e pour les apparte-
nts restant apparte-
r au constructeur ou
ec l'accord des
ropriétaires des ap-
rtements à modi-
er.

Article 16.— Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait également propriétaire, à la condition de respecter les diverses cannelures et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être accordée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion. ++

Section II.— SERVICE et ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 17.— L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communes.

Article 18.— Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions sur les différents points figurant à l'ordre du jour, l'ensemble des copropriétaires présents, absents ou représentés.

Article 19.— L'assemblée générale désigne son président pour un terme qu'elle détermine à la majorité des voix.

La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation à un président provisoire choisi par le constructeur parmi ou en dehors des copropriétaires. Le président provisoire restera en fonction jusqu'au jour de l'occupation effective de l'immeuble.

Article 20.— Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à défaut des deux propriétaires du plus grand nombre de parts, les plus âgés ayant la préférence en cas d'égalité.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

à certains objets qu'il déterminera, à défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires, en cas de contestations entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le vote litigieux sera considéré comme inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires majeurs, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à des usufruitiers et des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Article 28. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement pour les membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

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

sant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.

Article 29.- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront de parts dans la propriété. Sauf exceptions prévues au présent règlement pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres représentant ensemble plus de la moitié des parts de l'immeuble, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des parts présentées.

Article 30.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, lequel conservera également toutes autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III.- Répartition des charges et des recettes communes - A.- Entretien et réparations :

Article 31.- Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article 32.- Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à sa quote-part, telle qu'elle est reprise au tableau ad-hoc, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, cependant :

1°) en ce qui concerne les dépenses d'ascenseurs, la répartition aura lieu suivant les bases spéciales indiquées au même dit tableau. (voir à la fin)

2°) Les dépenses afférentes au chauffage seront réparties conformément aux dispositions de l'article 67 ci-après.

3°) les propriétaires et occupants des garages ne participeront pas aux dépenses communes afférentes à l'eau et à l'électricité, à l'entretien et aux réparations des parties communes de l'immeuble à appartements.

4°) les frais d'entretien, de peinture, de réparation et de remplacement éventuel de la porte à rue du passage carrossable, les frais d'entretien de l'allée d'accès aux garages et de la cour de ceux-ci, et les dépenses constatées par les compteurs de passage des garages, seront partagés entre les propriétaires des garages chacun pour une part égale, soit un/huitième.

G
A
R
A
G
E
S

Article 33.- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 34.- Réparations urgentes.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et intéressent les conduites d'eau et de gaz, les tuyauteries extérieures, les gouttières, etc...le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Annexe II

Article 35.- Réparations indispensables, mais non urgentes- Ces réparations seront décidées par les membres du bureau, soit le président et les deux assesseurs. Ils seront seuls juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 36.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque- Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins trente pour cent de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par un ensemble de propriétaires représentant les trois/quarts des voix et ces mêmes propriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 37.- Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juillet au premier octobre. Les copropriétaires devront supporter sans opposition ni indemnités, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles édictées par le présent règlement.

B. IMPOTS.-

Article 38.- La division de l'immeuble sera demandée une fois pour toutes de façon que chaque propriétaire reçoive personnellement ses feuilles d'impôts, comme s'il était seul propriétaire de l'immeuble construit sur son terrain.

C. - Responsabilité civile et autres charges générales

Article 39.- La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1086) et de façon générale toutes charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.



Article 40.- Dans le cas où un copropriétaire augmentera les charges communes pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

D. - RECETTES.

Article 41.- Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à tous les copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à ses droits dans la propriété privée.

Section IV.

Assurance et Reconstruction.

A. - IMMEUBLES.

Article 42.- L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, pour ce qui concerne l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie par les soins du gérant, pour tous les copropriétaires sans distinction. Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux propriétés privées et

communes de tous les appartements, ainsi qu'aux mobiliers y renfermés, les eaux distribuées, pluviales, ménagères et de vidage. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers. L'immeuble est assuré dès le présent pour ces risques par les soins du constructeur.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes, lesquelles seront remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la propriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer tous actes nécessaires à cet effet. A défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Article 43. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de celui pour qui elle est expressément due.

Article 45. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge pour le gérant d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 46. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction jusqu'à due concurrence du profit réalisé.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à l'intervention d'au moins 75% de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, dans la proportion de leur part de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit, sans mise en demeure à défaut de versement dans le délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou libérées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la liquidation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété.

Article 47.-a) si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leur propriété privative, 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre 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 propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et en disposeront en toute liberté.

Accidents - article 48.- Il sera contracté pour tous les copropriétaires :

1°) une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du code civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis à vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble à défaut d'entretien, des antennes de radio et de télévision, des hampe de drapeaux etc,..... et de l'emploi éventuel d'un concierge ou autre personnes salariées.

2°) une assurance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble

pour le compte commun des copropriétaires et garantissant en annexe la responsabilité civile des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Article 49.- Ces contrats seront établis pour la première fois par le constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les contrats ultérieurs seront établis par les soins du gérant. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts en copropriété.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article 50.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérés dans un livre spécial 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 toutes modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

Section I.- ENTRETIEN.-

Article 51.- Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les chassiss, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

Quant aux autres travaux, relatifs aux parties peintes

dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

L'assemblée pourra décider que les châssis de fenêtres de l'immeuble, même ceux constituant la propriété privée des propriétaires d'appartements, seront repeints avec les autres boiseries constituant propriété commune. Le coût de cette peinture sera considéré comme charge commune.

L'assemblée générale des propriétaires d'appartements qui déciderait de faire peindre les boiseries de la rue (portes, fenêtres etc...) peut comprendre dans cette entreprise la peinture de la porte d'accès aux garages, le coût de ce travail fera l'objet d'une facture séparée, et sera payé par les propriétaires de garages.

Article 52.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fournaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage, ils devront en justifier au gérant.

Section II.- ASPECT.-

X Article 53.- Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, gardé-manger, lianes ou autres objets à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements.

Il est interdit de faire sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir l'eau sur les étages inférieurs.

Section III.- ORDRE INTERIEURS.-

Article 54.- Les copropriétaires ne pourront etc.

dre ou casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses des cuisines, le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin.

X Article 55.— Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, passage carrossable, les cours communes éventuelles, les escaliers et couloirs devront être maintenus en tous temps libres.

En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quel que ce soit, les propriétaires ou occupants du rez-de-chaussée ne pourront rien déposer dans les cours et jardins qui pourrait répandre de mauvaises odeurs. Le battage de tapis est interdit aux fenêtres, balcons et terrasses;

X Article 56.— Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les pailliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

X Article 57.— Il ne pourra être fait ni lavage, ni épluchage de linges dans les cours.

X Article 58.— Les copropriétaires de même que leurs locataires ou ayants-droit pourront avoir des animaux domestiques, mais en assureront le soin et la surveillance et en conserveront toute la responsabilité.

X Article 59.— Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz encaoutchoués ou flexibles. Les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Section IV.— Moralité et tranquillité.—

X Article 60.— Les copropriétaires et en général les occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter avec bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de

famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun cas troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ils sont d'ailleurs tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon des moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

X Article 61.— Les caves ne pourront faire l'objet de location, d'échange ou de vente qu'entre les différents copropriétaires de l'immeuble.

Article 62.— Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V.— Destination des locaux.—

X Article 63.— Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais les lieux pour-

médecins

ront être affectés aux études ou cabinets d'officiers publics, de (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses) d'agents d'assurance et autres profession de ce genre, à l'exclusion de tous bureaux de perception d'impositions.

On ne pourra pratiquer à l'intérieur de l'immeuble des cours de danse, chant, etc... de même il sera interdit d'effectuer dans les immeubles ou ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire de biens mobiliers

Article 64. - Il est interdit sauf autorisation de l'assemblée de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par l'article 53 d'apposer aucune inscriptions aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs intérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs.

Seule la plaque de propriété ou locataire avec indication éventuelle de sa profession, sera autorisée sur la porte palière de l'appartement suivant un dispositif homogène laissé à la diligence du gérant.

Un tableau de belle tenue sera établi dans le hall d'entrée à la diligence du gérant dans une présentation uniforme.

Il renseignera obligatoirement les noms des propriétaires ou occupants, éventuellement leur qualités, soulignés par le numéro d'étage, dans les ascenseurs également, un petit tableau renseignera les numéros des appartements, avec en regard des noms des occupants, les copropriétaires interviennent dans le coût de ces tableaux par parts égales. Chaque occupant possèdera une boîte aux lettres.

Article 65.— Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ou autres dépendances, il ne soit laissé en dépôt aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Section V.— Chauffage Central.—

Article 66.— Le chauffage devra fonctionner en assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai, si les circonstances atmosphériques le requièrent. Il devra fonctionner, même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au gérant, par des propriétaires représentant ensemble au moins 20% de l'ensemble des voix de l'immeuble.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 67.— La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage tel que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'il pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

Les installations de chauffage des appartements seront pourvues de calorimètres ou de compteurs de chaleur. La répartition de la dépense de consommation se fera sur la base de l'index de ces compteurs étant toutefois entendu qu'un cinquième* de la dépense totale sera réparti préalablement et forfaitairement au prorata des droits de copropriété, à l'exclusion de ceux afférents aux garages.

Il a été décidé qu'il y aurait 30% de déperdition de chaleur

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs volumétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

Article 68.— Il a été conclu entre le constructeur et la société anonyme "Purfina" dont le siège est à Bruxelles, 31 rue de la Loi, une convention aux termes de laquelle :

1°) la Société Purfina s'est engagée à mettre à la disposition du constructeur et de ses ayants-droit, dans l'immeuble une citerne de dix mille litres pour le stockage du mazout.

2°) en contre-partie le constructeur s'est engagé, tant pour lui-même que pour les copropriétaires présents ou futurs à se fournir en gasoil ou fuel-oil, nécessaires au dit immeuble, après de la Société Purfina pendant une durée de quinze années à partir de la date de la première fourniture.

3°) La société Purfina s'est engagée à fournir ses produits au prix de son tarif en vigueur au jour de la livraison, sous déduction d'une remise de 8,05 francs par litre, sur facture. Toutefois, si, au cours du contrat, le prix du combustible dépassait trois francs le litre, et cela indépendamment de nouveaux droits et taxes qui pourraient être appliqués dans l'avenir sur les produits pétroliers, les parties réexamineront de commun accord la ristourne de cinq centimes consentie pour le dit contrat.

fournisseurs, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

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

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, sans considération de prépondérance de voix.

Article 72. - Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

La durée du mandat du gérant est fixée par l'assemblée. Il peut être mis fin anticipativement à ce mandat, également par décision de l'assemblée et dans les proportions à déterminer par celle-ci.

Article 73. - Le gérant a la charge de veiller au bon fonctionnement des communes, du bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de fixer éventuellement de son propre chef les réparations et travaux urgents, qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par l'assemblées ou par les membres du bureau.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement de centraliser les fonds et de verser ceux-ci à qui de droit.

Article 74. - Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble. Provisoirement et jusqu'à réception définitive tant des parties communes que des parties privatives de l'immeuble, la fonction d'architecte sera remplie par l'auteur des plans de l'immeuble.

Article 75.— Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, des toitures, égouts et canalisations.

Article 76.— Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport soit au conseil de gérance éventuel, soit à l'assemblée qui décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes mesures conservatoires à charge d'en rendre compte à bref délai.

Article 77.— Le gérant présente trimestriellement à chaque propriétaire ou usager son compte particulier, afin d'obtenir le remboursement de la dépense (ce compte sera présenté annuellement en ce qui concerne les garages) Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale et réclamé en temps utiles pour le gérant.

L'assemblée générale pourra également décider la constitution d'un fonds de réserve devant servir au paiement des réparations futures. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les copropriétaires et sera placé et utilisé suivant les instructions de l'assemblée.

Si un copropriétaire s'obstina à ne pas verser le montant des provisions décidées par l'assemblée, le gérant pourra avec l'autorisation du conseil de gérance éventuel, bloquer les services de l'électricité du gaz et de l'eau, du chauffage central desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle serait versée au fond de gérance.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires, le gérant a à cet effet, un mandat contractuel et révocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gestion éventuel, mais ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les parties communes. Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra se soustraire à ce règlement et sera tenu valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central à l'aide des dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 78.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section III.- CHARGES COMMUNES.-

Article 79.- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communes seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts de propriété.

Telle sont les dépenses du gaz, de l'électricité, de l'eau pour les choses communes, le salaire de la personne ou des personnes chargées de l'entretien des locaux communs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier, commun, les frais relatifs aux chutes d'ordures, les frais d'achat de divers ustensils et produits pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relatée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes, les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes, etc...

Pendant un délai de dix-huit mois à dater des présentes, les appartements qui n'auront pas été vendus ou loués par le constructeur participeront aux charges communes qu'à concurrence des deux tiers des quotités leur incombant normalement.

Article 80.- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et éventuellement d'eau, relevées aux compteurs particuliers seront liquidées directement par les propriétaires intéressés aux différents organismes distributeurs.

Article 81.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente sanction ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf ce qui est dit à l'article sept ci-avant.

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS GÉNÉRALES.-

Article 82.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, pour ce qui est relatif au présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis obligatoirement à un arbitre souverain à désigner de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles.

L'assemblée générale pourra supprimer cette obligation d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix, les tribunaux de Bruxelles seront alors seuls juges des litiges le recouvrement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes devra également s'effectuer à l'intervention des mêmes tribunaux en cas de contestation.

Article 83.- Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur- présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire instrumentant.

Il en sera imprimé et photocopié tous exemplaires nécessaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera. Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés, de plein droit par le seul fait d'être propriétaire

res, occupants ou titulaires d'un droit quelconques, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourront résulter du présent règlement de copropriété ou de décision des assemblées générales des copropriétaires prises conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Schaerbeek, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Re verbatim le 9 août 1957.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. IV.

31 rôles, 3 renvois, le 12 août 1957, volume 5, folio 32, case 12. Reçu quarante francs. Le Receveur (s) illisible.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

1

RESIDENCE ANTIBES.-

Annexe I.-

Description du bâtiment.-

L'immeuble comprend suivant les plans numérotés 11E/2, 11E/3, 11E/4, 11E/7, 11E/8 ce qui suit :

1.- SOUS-SOLS.-

Chaufferie avec boiler et réservoir à mazout, enfoui dans le sol de la cour;

Local pour cabine d'électricité haute tension.

Local pour compteurs d'eau et de gaz.

Débarquement avec accès vers le rez-de-chaussée et l'ascenseur, caves numérotés de 1 à 15.

Local de décharge du vide poubelle et remise pour poubelles.

2.- REZ-de-CHAUSSEE.-

Entrée carrossable donnant accès aux garages postérieurs de l'immeuble.

Hall d'entrée avec ascenseur et escalier commun,

1 appartement (surface environ 116,85m²)

comprenant :

Hall d'entrée

cuisine équipée avec évier, armoire, vide-poubelle pour déchets ménagers

salle de bain équipée

W.C. complet

salle de séjour

3 chambres à coucher

1 débarras

2 terrasses arrières et 1 armoire;

8 garages numérotés de 2 à 9 et qui ont les dimensions moyennes intérieures de 3mx6m pour ceux numérotés de 2 à 8 et de environ 4m x 6m pour le numéro 9.

3.- ETAGES.-

(1^o au 7^{ème} étage)

Panier, escalier et ascenseur communs et à tous les étages;

2 appartements (surface environ 93,90m² par appartement)

comprenant chacun :

hall d'entrée

cuisine équipée avec évier, armoire, vide-poubelle pour déchets ménagers;

salle de bain équipée

W.C. complet

salle de séjour

deux chambres

deux terrasses arrières et 1 armoire

4.- TOITURE.-

Toiture en terrasse

cabine d'ascenseur

Né varietur le 9 août 1957 (suivent les signatures)

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. ?IV.

deux rôles, sans renvoi, le 12 août 1957? volume 5, folio 32, case 12. Reçu quarante francs. Le Receveur (sa) illisible.

RESIDENCE ANSIBES-

Annexe III.-

TABLÉAU DES QUOTITES.-

Etages N°	Choses communes	Répartition des frais d'entretien	Répartition des frais propres aux garages	Dépenses ascenseur
rez-de				
chaussée 1	72/1000	72/968		10/1000
1er étage 2	64/1000	64/968		45/1000
3	64/1000	64/968		45/1000
2e étage 4	64/1000	64/968		60/1000
5	64/1000	64/968		60/1000
3e étage 6	64/1000	64/968		65/1000
7	64/1000	64/968		65/1000
4e étage 8	64/1000	64/968		70/1000
9	64/1000	64/968		70/1000
5e étage 10	64/1000	64/968		80/1000
11	64/1000	64/968		80/1000
6e étage 12	64/1000	64/968		85/1000
13	64/1000	64/968		85/1000
7e étage 14	64/1000	64/968		90/1000
15	64/1000	64/968		90/1000
Garages 2 à 9				
inclus 8x4	32/1000		chacun 1/8	
	<u>1000/1000</u>			<u>1000/1000</u>

Une assemblée générale a modifié ce tableau : Ascenseur.

Le rez de chaussée 0
 les autres même proportions mais en 990.

ex : 1^{er} étage 45/990.

2^e " 60/990

etc...

Ne varietur le 9 août 1957;

suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et succ. IV.

un rôle, sans renvoi, le douze août mil neuf cent cinquante-sept, volume 5, folio 32, case I2.

Reçu quarante francs. Le Receveur (s) illisible.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23