

## LES JARDINS SAINT LAMBERT

Résidences "LES ANEMONES" et "LES BLEUETS"

à construire à WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Rue Neerveld

\*\*\*\*\*

CHARTE DE L'IMMEUBLE

L'an mil neuf cent septante-neuf.

Le vingt-sept septembre.

Par devant Nous, Maître Daniel GERARD, Notaire résidant à Bruxelles et Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire résidant à Bruxelles, à l'intervention de Maître Jean VAN WINCKEL, Notaire résidant à Woluwe-Saint-Lambert.

ONT COMPARU

1) La société anonyme dénommée "PROMOTION GENERALE IMMOBILIERE EN EUROPE", en abrégé "PROGIME", établie à Bruxelles, avenue du Congo, 7, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 319.642.

Constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Guy MOURLON BEERNAERT, notaire à Bruxelles, le trois février mil neuf cent soixante-quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du quinze février suivant, sous les numéros 3418 et 3419, dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires suivant procès-verbal dressé par le Notaire GERARD soussigné le deux mai mil neuf cent septante-sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juin suivant sous le numéro 2183-8.

Ici représentée en conformité de l'article 15 des statuts par deux administrateurs:

1. Le Comte Arnoul d'ARSCHOT, administrateur de sociétés, demeurant à "La Closerie", à Wauthier-Braine;
2. Monsieur Willem DE BOSSCHER, administrateur de sociétés, demeurant à Kraainem, avenue Baron d'Huart 152.

Réélus tous deux à ces fonctions par délibération de l'assemblée générale ordinaire du trois mai mil neuf cent septante-six, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-deux mai mil neuf cent septante-six sous le numéro 1620-6.

2) La "COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE", société anonyme, établie à Bruxelles, avenue Louise, 500, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 25847.

Constituée par acte passé devant le Notaire VANDERLINDEN, ayant résidé à Bruxelles, le neuf juillet mil huit cent soixante-trois, autorisée par Arrêté Royal du vingt-trois du même mois, et dont les statuts ont été modifiés notamment suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du onze octobre mil neuf cent soixante-huit, tenue devant le Notaire Albert UYTENHOVE, à Bruxelles, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du premier novembre mil neuf cent soixante-huit, sous le numéro 2788-5, et pour la dernière fois suivant procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires en date du dix septembre mil neuf cent septante-quatre, tenue devant le dit Notaire UYTENHOVE, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-sept septembre mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 3795-1.

Ici représentée par Monsieur Emile RYCKAERT, directeur de ladite compagnie, demeurant à Bruxelles, rue des Deux Eglises 36 ;

Agissant en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Etienne TAYMANS, à Evere, le deux juillet mil neuf cent septante-cinq, dont le brevet est resté annexé à un acte reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN prénommé le quatre juillet mil neuf cent septante-cinq, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant, volume 5060 numéro 9.

Lesquelles sociétés comparantes, préalablement à la Charte de l'Immeuble, objet des présentes, Nous ont, par l'organe de leurs représentants, exposé ce qui suit:

#### EXPOSE PRELIMINAIRE

1) La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE est propriétaire d'un ensemble de terrains situé à Woluwe-Saint-Lambert, à front de la rue Théodore Decuyper, de l'avenue Marcel Thiry et de la rue Neerveld.

2) Suivant délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, une autorisation de lotir fut accordée en date du cinq mars mil neuf cent septante-cinq et l'acte de division a été dressé par les Notaires Albert SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, détenteur de la minute, Daniel GERARD à Bruxelles et Jean VAN WINCKEL à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-cinq juin mil neuf cent septante-cinq.

Cet acte a été transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept juillet mil neuf cent septante-cinq, volume 5050 numéro 21.

3) Suivant délibération du même Collège, un permis de lotir modificatif fut accordé à ladite société COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE le vingt-neuf mai mil neuf cent septante-huit, et l'acte de division modificatif a été dressé par les mêmes notaires le vingt-huit juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juillet mil neuf cent septante-huit, volume 5595 numéro 13.

4) Suivant convention sous seing privé en date du deux juin mil neuf cent septante-huit, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a accordé à PROGIME une option d'achat sur les lots 1, 9 et 10 du dit lotissement et s'est engagée envers cette dernière société, dès que les plans auront été approuvés par l'Immobilière et par les autorités compétentes, à l'autoriser à construire sur chacun des lots précités, des immeubles à appartements, et à renoncer au droit d'accession.

5) PROGIME a l'intention d'ériger, sur ces trois lots, six immeubles à appartements multiples, soit deux immeubles sur chaque lot, qui seront dénommés "Les Jardins de Saint Lambert" et qui formeront un ensemble urbanistique.

6) Les plans de ces constructions ont été dressés par Monsieur LUWAERT Gomaar---, architecte, demeurant à Wetteren, Wettersstraat, 77, et ont été approuvés par la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE.

7) Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le deux octobre mil neuf cent septante-huit, sous le numéro B.12.698. Une photocopie de ce permis de bâtir avec les conditions qu'il renferme demeurera ci-annexé.

8) PROGIME a décidé de placer les immeubles à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

9) Elle a entamé son programme par la construction, sur le lot 10, des immeubles C et D, dénommés respectivement "Résidence Les Crocus" et "Résidence Les Dahlias".

10) La charte de ces immeubles a été dressée par acte des Notaires soussignés, en date du treize avril mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quatorze mai suivant, volume 5730 numéro 1.

11) Dans cet acte, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE Belgique a autorisé PROGIME à construire sur les trois lots, et notamment sur le lot 9 ci-après décrit, des immeubles à appartements multiples, et a renoncé au profit de ladite société PROGIME au droit d'accession, voulant que toutes les constructions y érigées soient la propriété de cette dernière société.

12) PROGIME poursuit son programme d'exécution par la construction, sur le lot 9 ci-après décrit, de deux immeubles figurant sous les lettres A et B aux plans, et qui seront dénommés dans le présent acte "Résidence Les Anémones" et "Résidence Les Bleuets".

13) Le présent acte a pour objet de placer ces deux derniers immeubles sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Cet exposé fait, les comparants Nous ont requis d'acter que ces deux immeubles seront construits sur le terrain dont la description suit :

## COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

LOT 9 : une parcelle de terrain sise à front de la rue Neerveld, d'une contenance d'après mesurage de nonante ares dix centiares (90a 10ca, cadastrée anciennement section A partie des numéros 110/r2 et 119/z 2, et actuellement section A numéro 119/m3, tenant de l'ouest et du nord à la Compagnie Immobilière de Belgique, du côté est au lot 10 et du sud au Domaine de l'Etat.

Tel que ce lot est figuré sous teinte rouge (lot 9) au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-huit par Monsieur Willy GODART, géomètre-expert immobilier, attaché et faisant élection de domicile au siège du Bureau d'Etudes DE CEUSTER, géomètres-experts immobiliers, à Uccle, 56-60 avenue Jean et Pierre Carsoel ; lequel plan avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte de base du treize avril mil neuf cent septante-neuf prérappelé.

L'origine de propriété trentenaire de ce terrain est mentionnée sur une note également annexée audit acte du treize avril mil neuf cent septante-neuf.

### Programme d'exécution des travaux

PROGIME entamera les travaux par la construction du bâtiment B puis la construction du bâtiment A sur ce lot 9 prédécrit, lesquels bâtiments seront dénommés respectivement "Résidence Les Bleuets" et "Résidence Les Anémones".

Les autres bâtiments à ériger sur le lot 1 seront construits plus tard et feront l'objet d'un acte de base séparé.

### Division du terrain

Du fait que le terrain formant le lot 9 constituera l'assiette des deux résidences, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer ce terrain sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Ce terrain est divisé en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) répartis entre les deux immeubles de la façon suivante :

- cinq mille/dixmillièmes (5.000/10.000èmes) sont attribués au bâtiment A ou "Résidence Les Anémones" ;

- cinq mille/dixmillièmes (5.000/10.000èmes) sont attribués au bâtiment B ou "Résidence Les Bleuets".

Ces quotités sont fixées à titre forfaitaire et irrévocable.

Chaque appartement, garage, parking ou autre propriété privative de ces deux résidences, possédera, en copropriété et indivision forcée, à la fois un certain nombre de dixmillièmes dans les parties communes générales des deux immeubles, dont le terrain, et le même nombre de cinq millièmes dans les parties communes spéciales de la Résidence dont il dépendra.

## II. CHARTRE DE L'IMMEUBLE

La société PROGIME, représentée comme dit est, Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer les deux immeubles dont elle projette l'édification sur le terrain prédécrit formant le lot 9 , sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

Ces immeubles se trouvent ainsi divisés en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain compris dans les parties communes générales.

Dans le but d'opérer cette division, la société comparante a établi un Règlement de Copropriété ayant pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront administrées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, de régler les détails de la vie en commun et toutes les dispositions relatives à l'assurance de l'immeuble et à sa reconstruction en cas de destruction.

La société comparante Nous a ensuite remis par l'organe de ses représentants pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants:

- 1) la description des deux bâtiments à ériger sur le lot 9 ;
- 2) les différents plans des constructions, comprenant :
  - plan ABCD.1 : implantation des immeubles;
  - plan ABCD. 2 : gabarits des immeubles ;
  - plan AB.1 sous-sol de chaque bâtiment;
  - plan AB.2 : rez-de-chaussée de chaque bâtiment ;
  - plan AB.3: premier et troisième étage de chaque bâtiment ;
  - plan AB.4: deuxième et quatrième étage de chaque bâtiment ;
  - plan AB.5: toiture de chaque bâtiment;
  - plan AB.6: coupe AA. de chaque bâtiment ;
  - plan AB.7: façades avant et latérales de chaque bâtiment et schéma des installations sanitaires
  - plan AB.8: façade arrière de chaque bâtiment ;
- 3) le règlement de copropriété ;
- 4) le tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales et spéciales ;
- 5) la note avec l'origine de propriété trentenaire du terrain ;
- 6) la copie du permis de bâtir ;
- 7) le plan numéro 71.281 de la société "ASVERLEC" relatif à la construction d'un poste de transformation du courant électrique.

Ces documents forment ensemble la Charte des Immeubles qui sont ainsi juridiquement créés; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés ne varietur par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Les comparants Nous ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

#### Modification des plans

La Société PROGIME se réserve le droit de modifier les plans des constructions, tant que celles-ci ne seront pas entièrement terminées, avec l'accord bien entendu des autorités compétentes et de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, mais sans devoir solliciter l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

De façon plus générale, les plans qui sont annexés au présent acte sont donnés à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement la Société PROGIME se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des locaux supplémentaires; ces modifications ne sont citées qu'à titre exemplatif. La Société PROGIME pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus y compris aux parties communes. De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatifs, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

#### Actes de division du terrain

Comme dit dans l'exposé préliminaire, le terrain fait partie d'un ensemble plus grand, ayant fait l'objet:

a) du permis de lotir délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le cinq mars mil neuf cent septante-cinq;

b) du permis de lotir modificatif délivré par la même Commune le vingt-neuf mai mil neuf cent septante-huit;

c) des actes de division reçus par les Notaires Albert SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, Daniel GERARD soussigné et Jean VAN WINCKEL à Woluwe-Saint-Lambert, en date du vingt-cinq---juin mil neuf cent septante-cinq et vingt-huit juin mil neuf cent septante-huit, transcrits au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, respectivement les sept juillet mil neuf cent septante-cinq, volume 5050 numéro 21, et vingt-sept juillet mil neuf cent septante-huit, volume 5595 numéro 13.

Ces actes stipulent notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit:

"IV. Servitudes et charges particulières.

"Les titres de propriété de la comparante repris dans l'origine de propriété qui "précède contiennent notamment les stipulations suivantes, ici textuellement re-"produites:

"A)"acte des notaires Collet et Timmermans prénommés du douze juillet mil "neuf cent cinquante-six :

""Dans la présente vente n'est pas compris le hangar établi sur le bien vendu. Ce ""hangar a été établi autorisation écrite, par un locataire précédent et repris par ""l'occupant actuel Monsieur Jan Peeters. La Société acquéreur pourra exiger la démolition de ce hangar, à la fin de l'occupation de Monsieur Peeters."

"B) acte desdits notaires Collet et Timmermans du dix avril mil neuf cent "cinquante-sept :

""Bij zondere voorwaarden.

""a) In de verkoop gedaan door Mijnheer Philippus-Ludovicus Broeders is niet ""begrepen de afsluiting die staat tussen de door hem verkochte grond en deze reeds ""toebehorende aan de maatschappij-aankoopster. Hij zal zelfde afsluiting op zijn ""eigen kosten moeten wegnemen op eerste verzoek van de maatschappij-aankoopster".

""b) Voor wat al de verkopen betreft, is de maatschappij aankoopster verplicht ""de afloop van het water op haar gronden te behouden zodat dit geenszins zal mogen ""afgeleid worden op de eigendommen blijvende toebehoren aan de verkopers."

"C) acte desdits notaires Collet et Timmermans du "dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-sept :

""Bijzondere voorwaarden.

""Voor wat de verkochte grond betreft, is de maatschappij-aankoopster, ""verplicht de afloop van het water op haar gronden te behouden, zodat dit geenszins ""zal mogen afgeleid worden op de eigendom blijvende toebehoren aan de ""verkopers. "

"D) acte des mêmes notaires Collet et Timmermans du vingt-sept septembre mil "neuf Cent soixante :

""Conditions particulières

""Il est ici fait observer, en ce qui concerne le terrain cédé par Madame ""Rentmeesters, née Broeders, que le cahier des charges dressé par le notaire Emile ""Timmermans, soussigné, en date du dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-trois,

""préalable à la vente publique pré-appelée du vingt-trois du même mois, contient ""entre autres clauses, littéralement ce qui suit : "

""Op de loten 5/a tot 5/f (zijnde het goed hiervoor beschreven) mogen alleen ""villa's gebouwd worden, doch de kopers zullen voorafgaandelijk zich moeten in ""betrekking stellen met de bevoegde overheid over de manier van en de toelating tot ""bouwen.

""Voor wat betreft de zes percelen onder lot vijf zullen de kopers :

""a) in geval van bouw zich moeten schikken naar alle voorschriften en ""reglementen die ter plaatse de bouwwerken beheersen en desaangaande dragen en ""kwijten alle taksen en bouwlasten hoegenaamd.

""b) Alle gebeurlijke grondafstand of grondaankoop om te komen tot op de ""nieuwe rooilijn van de Théodore De Cuypersstraat moeten regelen met de bevoegde ""Overheid of personen zonder tussenkomst van de verkopers.

""c) de achteruitbouwingsstrook op het plan aangeduid eerbiedigen.""

"Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots compris dans le présent "lotissement sont subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante "découlant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient toujours "d'application.

"En dehors des prescriptions imposées par le permis de lotir, il n'existe aucune "charge du lotissement, le titre de propriété de la comparante ne mentionnant aucune "servitude.

### "Conditions

#### "A. Prescriptions imposées par les autorités publiques.

"Les dispositions édictées par les autorités publiques et qui sont reprises dans le "permis de lotir et ses annexes s'imposent au lotisseur et aux acquéreurs des lots en "vertu de la loi.

"Ces prescriptions doivent être respectées par la comparante, les acquéreurs de "lots, et leurs ayants-droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par ou avec "l'accord des autorités compétentes. Ces prescriptions ne sont pas considérées comme "conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

"Les acquéreurs de lots ne pourront invoquer ni la responsabilité ni la garantie "de la comparante quelque titre que ce soit, au cas où soit la comparante, soit un ou "plusieurs acquéreurs, soit les autorités compétentes, obtiendraient une dérogation, une "modification ou une révision soit du plan de lotissement soit de l'une quelconque des "dispositions du susdit permis de lotir, soit des superficies, dimensions ou nombre de "lots précités.

#### "B. Superficie et délimitation des lots.

"Toutes contestations qui pourraient s'élever quant à la contenance ou à la "délimitation des lots seront déferées à l'arbitrage du géomètre auteur du plan ou de "son successeur, à moins que l'acquéreur ne s'oppose à la nomination d'un arbitre unique. Dans ce cas, l'acquéreur disposera, sous peine de déchéance, d'un délai d'un "mois, à partir de la notification visée à l'article 1683 du Code judiciaire, pour désigner "son propre arbitre. Les arbitres des parties désigneront ensuite conjointement un "troisième géomètre, et constitueront ensemble le tribunal arbitral, qui statuera dans les "termes de droit, mais sera dispensé des formalités de procédure, autres que l'audition "contradictoire des parties. En cas de contestation quant à l'interprétation ou à "l'exécution de cette clause, les parties s'en réfèrent aux articles 1676 et suivant du "Code judiciaire au sujet de "l'arbitrage"."

### Prescriptions urbanistiques

Le permis de lotir modificatif du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-huit annexé à l'acte de division complémentaire du vingt-huit juin mil neuf cent septante-huit pré-rappelé, stipule notamment ce qui suit:

"L'autorisation de modifier le permis de lotir est accordée à la Compagnie Immobilière "de Belgique qui devra respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit "ci-dessus du fonctionnaire délégué et respecter strictement la décision du Collège "échevinal en date du 20 mars 1978, qui a émis un avis favorable sous réserve :

"- que le demandeur s'engage à réaliser tout le plan particulier n° 12 du quartier "Neerveld, conformément aux prescriptions du règlement communal, relatif à "l'application de l'article 25 de la loi sur l'Urbanisme,

"- que la garantie prévue au règlement susmentionné soit constituée avant toute "nouvelle demande de permis de bâtir, pour les terrains faisant l'objet du plan de "lotissement,

"- que les parties du terrain tombant dans l'assiette des voiries limitrophes soient "cédées gratuitement à la Commune,

"- que le terrain compris entre le nouveau et l'ancien tracé de la rue Neerveld soit cédé gratuitement à la Commune à sa première demande,

"- de céder gratuitement à la Commune des locaux, d'une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup> à "destination socio-culturelle, complètement équipés (chauffage, électricité, gaz, "installations sanitaires, revêtement, etc...) non compris le mobilier, avant que la "superficie de plancher construite ait atteint les 3/4 de la superficie totale prévue;

"- que le chauffage des immeubles du complexe soit assuré par un système non "polluant,

"- que le terrain à destination scolaire situé à front de la rue Théodore Decuyper soit "cédé à prix coûtant à la Commune ou à tout autre organisme désigné par celle-ci et, "que la destination socio-culturelle soit également permise. Le rapport P/S sur ce "terrain sera égal à 1.

"- que l'entretien et l'équipement des voiries et zones vertes privatives soient assurés "intégralement par le demandeur ou ses ayants-droit ou ayants-cause."

En annexe audit permis de lotir, figurent les prescriptions urbanistiques suivantes :

- "1.1. Les généralités sont applicables dans les limites du présent plan de lotissement.
- "1.2. Les dépôts de mitrilles, chiffons et véhicules accidentés ou hors d'usage ou les " dépôts nuisant au caractère esthétique de l'endroit ne sont pas autorisés.
- "1.3. La publicité sous toutes ses formes est interdite.  
" Toutefois, celle requise pour l'exploitation des commerces et l'exercice d'une  
" profession libérale est autorisée moyennant l'accord préalable du Collège  
" Echevinal.  
" La publicité concernant la construction, la vente et la location des biens " immobiliers situés dans les limites du présent plan est autorisée.
- "1.4. Toutes les constructions dont le dernier niveau est surmonté d'un ou de " plusieurs cabanons d'ascenseurs pourront être pourvues d'un étage " supplémentaire appelé "étage technique" dont la fonction principale est de " dissimuler les superstructures.

- "1.5. Les constructions à ériger devront répondre au règlement sur les bâtisses, aux conditions d'ordre esthétique quant au choix des matériaux de façades et des formes des toitures sous réserve de ce qui est prescrit ci-après; aux mesures de protection contre l'incendie, de sécurité, d'hygiène ainsi qu'aux dispositions particulières en ce qui concerne les entrées de garages. "
- " En ce qui concerne chacun des groupes de lots 6, 7, 8 et 1, 9, 10 :
- " - une coordination devra être assurée quant à l'équipement et l'utilisation des voiries de desserte à créer dans chacun de ces groupes de lots conformément aux règlements et prescriptions des services d'incendie (pompiers); "
- " - les constructions devront dans un même groupe présenter les caractéristiques d'un ensemble architectural: harmonie dans l'architecture, dans les matériaux de façade, dans les formes de toitures. "
- " Tout projet d'architecture (en ce compris l'aménagement des abords, sera soumis au préalable en double exemplaire au bénéficiaire du permis, lequel transmettra son avis sur le projet à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert. "
- " La délivrance du permis de bâtir est subordonnée à l'observance des prescriptions du présent article. "
- "1.6. Les dépôts de carburants et les moteurs servant à l'équipement et au confort des immeubles sont autorisés. "
- "1.7. Les installations d'utilité publique sont autorisées dans les diverses zones du plan, distribution d'eau, de gaz, d'électricité, haute et basse tension, de téléphone, de télédistribution, etc ...)
- "1.8. Le gabarit des bâtiments résidentiels est déterminé d'après un module de hauteur de trois mètres maximum par étage. Le module de hauteur du rez-de-chaussée de ces immeubles peut être porté à 4,50 mètres. "
- "2. Rapport plancher/sol. (n'intéresse pas). "
- "3.1. Matériaux. "
- " Les façades et les parties visibles des constructions réalisées seront exécutées en matériaux naturels ou en matériaux reconstitués de qualité comparable. "
- " 3.2. Aspect des constructions. "
- " Chaque bâtiment ou groupe de bâtiment sera réalisé d'un seul tenant. Par son aspect d'ensemble, tant à l'arrière et latéralement qu'en façade, il devra présenter les caractéristiques qui concourent à réaliser un ensemble architectural homogène. "

### "3.3. Toitures.

" Le couverture des bâtiments est réalisée en terrasse, mais certaines toitures peuvent être admises. "

### "3.4. Antennes.

" Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne T.V. par bâtiment ou groupe constitué d'un ensemble architectural. Cette antenne doit être supprimée dès l'instant où le bâtiment ou l'ensemble peut être raccordé au réseau télédistribution. "

### "3.5. Parkings – Garages.

" Il est prévu un garage ou parking, en sous-sol uniquement, par logement ou par " 50 m<sup>2</sup> de plancher bureaux ou magasins.

" Les garages souterrains sont recouverts d'une couche de 50 cm de terre arable destinée à l'aménagement d'un jardin. "

" Ces garages sont érigés à 1 m minimum des limites mitoyennes;

### "3.6. Clôtures.

" Les clôtures éventuelles seront constituées par des haies vives.

" Les clôtures éventuelles à front des alignements sont constituées par des haies vives dont la hauteur est limitée à 1 m au-dessus du niveau du trottoir. "

## "4. Dispositions particulières relatives aux diverses zones.

### "4.1. Zone de jardins.

" Les espaces demeurant libres autour des bâtiments sont destinés à l'aménagement en parc avec pelouses et plantations tant à haute qu'à basse tige, " et aux chemins d'accès. "

" Toute construction est exclue dans ces espaces.

" Les Jardins qui auront un caractère ou un statut privé seront exclusivement d'agrément et entretenus en tous temps. "

" Les jardins, parcs et places à destination du public, ainsi que les passages, escaliers et sentiers exclusivement réservés aux piétons seront aménagés à l'aide de matériaux dont l'aspect ne heurtera pas l'esthétique des constructions avoisinantes et dont la qualité et la mise en œuvre répondront aux normes et règlements en la matière. "

" En outre ces espaces seront plantés d'arbres.

### "4.2. Zone destinée à la construction de bureaux et/ou logements.

" Les indications portées au plan sont de stricte application.

" Quant à sa destination, cette zone est réservée à la construction de bureau et/ou logements. "

"4.3. Zone destinée à la construction d'immeubles résidentiels.

- " Seuls pourront être érigés dans cette zone des immeubles à destination d'habitation. "
- " Y sont également autorisés : bureaux pour professions libérales ou assimilables, les activités commerciales et, pour autant qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité et à la salubrité du voisinage, les activités artisanales et les garages ainsi que toutes installations servant à l'équipement et au confort des bâtiments. "
- " Les indications portées au plan sont de stricte application. "
- " Les volumes des constructions ne peuvent dépasser un plan incliné à 45° prenant naissance aux limites mitoyennes existantes jouxtant le lotissement. "

"4.4. Zone destinée aux équipements communautaires.

- " Sont autorisés dans cette zone les équipements communautaires et de service ainsi que le logement, ce dernier à concurrence de 90% maximum de la superficie plancher total. "

Les futurs copropriétaires du complexe "Les Jardins Saint Lambert" devront, ainsi que leurs héritiers, successeurs et ayants-droit, respecter ces prescriptions urbanistiques tant qu'elles seront d'application.

La Société PROGIME déclare par l'organe de ses représentants, qu'elle conserve à sa charge exclusive l'ensemble des obligations qui ont été imposées à la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, tant en vertu des titres de propriété du terrain pré-rappelés qu'en vertu des prescriptions urbanistiques énoncées ci-avant de façon à ce que les acquéreurs de locaux privatifs dans les immeubles projetés ne puissent en aucune façon être inquiétés ou recherchés du chef de l'exécution de ces obligations.

Il en sera de même en ce qui concerne les stipulations suivantes, reprises dans la convention d'option pré-rappelée du deux juin mil neuf cent septante-huit (point 4 de l'exposé préliminaire), ici textuellement reproduites :

"c) Progime devra s'entendre avec les propriétaires actuels et futurs des lots voisins "aux lots 1, 9 et 10 en ce qui concerne :

- " a. l'exécution et l'utilisation des voiries à créer sur ces lots et de leur équipement " tels que eau, gaz, électricité, téléphone, télé-distribution, etc...
- " b. en ce qui concerne la mitoyenneté des murs et l'harmonie des constructions à " y ériger lorsqu'elles sont jointives.

"d) L'égouttage des eaux de ruissellement et des eaux usées provenant des constructions et "ouvrages à ériger " sur les lots 6, 7 et 8 pourra se faire par une canalisation à établir à travers "les lots 1, 9 et 10 ou l'un de ces lots et se raccordant au système d'égouttage à réaliser sur les "lots 1, 9 et 10,

" Cette canalisation de raccordement sera réalisée aux " frais des propriétaires des lots 6, "7 et 3 de la manière et aux endroits qui seront déterminés en accord avec Progime.

"Progime s'engage pour elle et ses avants-cause à maintenir ce raccordement à titre de "servitude perpétuelle et gratuite.

Toutefois, PROGIME ne sera plus responsable de l'exécution des dites obligations et prescriptions dès l'instant où les travaux auront été entièrement exécutés et les immeubles réceptionnés ; ces obligations et prescriptions seront à ce moment prises en charge par la copropriété.

En ce qui concerne la création du Parc sur le terrain affecté à l'ensemble dénommé "Les Jardins Saint Lambert", l'obligation de la société PROGIME est limitée à l'aménagement proprement dit de ce Parc, à l'exclusion de tout entretien qui est à charge de la copropriété comme il sera précisé ci-après.

#### Servitude de passage - Voiries - Canalisations - Vues

Il est constitué à titre perpétuel et gratuit à charge des bâtiments, objet du présent acte - fonds servant - et au bénéfice des autres bâtiments à ériger dans les Jardins Saint Lambert - fonds dominant - :

1.- Une servitude de passage pour tous piétons et véhicules permettant d'avoir accès aux divers bâtiments des Jardins Saint Lambert.

Cette servitude pourra s'exercer tant sur les voies de circulation extérieures au rez-de-chaussée et les galeries des garages au sous-sol, que sur les rampes d'accès à ces voies de circulation et à ces galeries.

2.- Une servitude de passage pour toutes canalisations, gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et à l'achèvement des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Une servitude analogue sera imposée à charge des autres bâtiments des Jardins Saint Lambert et de leurs extensions éventuelles au profit des présents bâtiments.

La constitution de cette servitude implique, le droit pour la Société PROGIME d'aménager sur l'ensemble des Jardins Saint Lambert, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers au prorata de leurs quotités dans les parties communes :

- 1) des chemins, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules;
- 2) toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambre de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces chemins, routes, passages et canalisations peuvent desservir l'ensemble des Jardins Saint Lambert et ce à titre de servitude perpétuelle et réciproque entre tous les bâtiments de l'ensemble de la propriété.

#### Chauffage central

Les deux bâtiments, objet du présent acte-de base, seront chauffés par un système de chauffage central à eau chaude.

La Société PROGIME se réserve le droit :

- 1) de choisir l'emplacement de la centrale de chauffage;
- 2) de raccorder cette centrale à un ou plusieurs autres' bâtiments qu'elle érigera dans les Jardins Saint Lambert;
- 3) d'alimenter la chaufferie, soit à l'aide de mazout, soit à l'aide de gaz ou de tout autre combustible de son choix.

Les tuyaux de distribution et de raccordement aux différents bâtiments seront placés aux endroits à déterminer par la Société PROGIME, tant dans le parc qu'à l'intérieur des bâtiments.

Si l'alimentation se fait au moyen de mazout, un réservoir pourra être placé en sous-sol du terrain pré-décrit ou dans les sous-sols de l'un des bâtiments.

Si pour quelque cause que ce soit il s'avérait plus utile durant la construction de l'immeuble de modifier l'emplacement de la ou des centrales de chauffe et d'une façon plus générale de modifier le système de chauffage central et de distribution d'eau chaude tel que prévu ci-dessus, la Société PROGIME se réserve le droit de procéder à ces changements et d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à l'acte de base et ses annexes.

La participation aux frais de ces services de chauffage et d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des bâtiments desservis par la même centrale suivant les principes ci-après :

- a) les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les Boilers et les brûleurs de même que ceux relatifs aux Conduites, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des bâtiments desservis par la même centrale au prorata du nombre de quotités possédées par eux dans la copropriété;
- b) les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis ' entre les copropriétaires de chacun des bâtiments desservis par la même centrale; savoir :
  - 1) à concurrence de vingt pour cent entre les copropriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété;
  - 2) à concurrence de quatre-vingts pour cent de la façon suivante:
    - a) en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude :
      - si des compteurs volumétriques individuels sont installés suivant les indications fournies par ces compteurs;
      - sinon, au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires dans la copropriété;
    - b) en ce qui concerne le chauffage :
      - si des compteurs de chaleur sont installés suivant les indications fournies par ces compteurs;
      - sinon, au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

#### Parc

Les bâtiments, objet du présent acte, font partie de l'ensemble dénommé "Les Jardins Saint Lambert".

## 1. Aménagement

La zone verte, tant devant que derrière les bâtiments, est destinée à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres bâtiments qui font ou feront partie de l'ensemble.

Ce parc, qui sera aménagé par la Société PROGIME, aura un caractère architectural. Il sera conçu et exécuté par la Société PROGIME en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La remise à la copropriété de tout ou partie du parc sera faite indépendamment de la livraison des parties communes intégrées dans les bâtiments.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement du parc; le choix du moment est laissé à la seule appréciation de la Société PROGIME.

Lors de la remise totale ou partielle du parc à la copropriété, un plan général ou partiel de ce parc, que l'architecte des jardins aura dressé précédemment et qui renseignera notamment les endroits réservés aux plantations ainsi que les espèces de plantations retenues et à maintenir dans l'avenir, sera adressé sous pli recommandé aux gérants des bâtiments. A partir d'alors, aucune modification ne pourra plus être apportée au plan établi sans l'autorisation de la Société PROGIME et des autorités compétentes.

La réception se fera dans les trente jours de la notification adressée par PROGIME, par un expert agréé par l'assemblée générale des copropriétaires et par le promoteur. A défaut de réception dans ledit délai, celle-ci sera exercée d'office par l'architecte de l'immeuble.

Il est ici expressément précisé que la remise du parc n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires.

## 2. Plantations

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs. Ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles comme précisé ci-après.

## 3. Destination - Usage

Le parc sera réalisé pour l'agrément des habitants de tous les bâtiments des Jardins Saint Lambert.

Toutefois, étant donné que ceux-ci feront partie d'un ensemble plus vaste, les chemins piétonniers et autres voies d'accès seront à usage public.

Le parc est destiné au repos et à la détente.

A l'exception des endroits éventuels réservés à cet effet, il ne peut être utilisé comme terrain de sport, de camping ou autre activité de ce genre.

A l'exception des locaux à céder à la commune et à destination socio-culturelle, aucune construction ni installation quelconque ne pourra jamais être érigée dans ce parc. Il ne pourra jamais y être entreposé d'autres éléments que ceux qui ont été prévus au plan initial.

#### 4. Administration

La gestion du parc sera assurée par le conseil de copropriété « des Jardins Saint Lambert » formé par les présidents des conseils de copropriété des différents bâtiments des Jardins Saint Lambert. Ils forment le conseil de copropriété du parc. Ce conseil sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux à la majorité absolue. Ce conseil se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du conseil désigné par ses collègues, et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre le demande. En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par un membre du conseil. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le conseil de copropriété « des Jardins Saint Lambert » ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le conseil doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première. A cette séance il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues aux fins de le représenter. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'une personne.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée: Les délibérations du conseil sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad-hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du conseil ou par deux de ses membres.

Le conseil désignera un gérant pour la gestion du parc et fixera ses émoluments.

Dès qu'une première partie du parc sera aménagée et que les six immeubles des Jardins Saint Lambert seront occupés, il sera obligatoirement désigné par le syndic un gardien-jardinier qui aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels. Ce gardien sera sous l'autorité du syndic qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le conseil et seront à charge des différents immeubles comme tous les autres frais du parc.

Le syndic du parc aura toutefois le droit de confier, pour le compte des copropriétaires, l'entretien du parc à un organisme spécialisé, qu'il pourra désigner après avoir consulté le conseil de copropriété du parc.

## 5. Police

A. Le syndic est chargé de la police du parc, il exerce ce pouvoir à l'intervention du gardien-jardinier qui fera respecter les instructions qu'il donnera pour la bonne conservation du parc.

B. Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions au règlement dont question ci-après, seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le conseil de copropriété.

C. Un règlement du parc sera édicté par syndic du parc. Ce règlement devra être observé par tous les occupants de l'ensemble urbanistique.

## 6. Entretien

### 1) obligation aux frais d'entretien

Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc. Une première partie du parc, qui entoure les deux bâtiments, objet du présent acte de base, est d'abord exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres bâtiments formant l'ensemble urbanistique. Dès l'exécution de cette partie du parc, la Société PROGIME en fait la remise à la copropriété du ou des bâtiments. D'autres parties du parc, entourant d'autres bâtiments sont ensuite exécutées et remises à ces derniers, et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou plusieurs bâtiments entraîne les conséquences suivantes, savoir :

- a) l'obligation pour le ou les bâtiments intéressés de prendre en charge, à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise;
- b) l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres bâtiments;
- c) l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise actuelle;

### 2) répartition des frais d'entretien

Dès que plusieurs bâtiments sont tenus en vertu de ce qui précède de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les bâtiments au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent, soit :

- 21 % (vingt et un pour cent) à charge du bâtiment A
- 21 % (vingt et un pour cent) à charge du bâtiment B
- 15 % (quinze pour cent) à charge du bâtiment C
- 11 % (onze pour cent) à charge du bâtiment D
- 18 % (dix-huit pour cent) à charge du bâtiment E
- 14 % (quatorze pour cent) à charge du bâtiment F

Les quotes-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque bâtiment comme charges communes entre les copropriétaires, au prorata des quotités dans les parties communes spéciales ou particulières à chaque bâtiment.

Cette répartition sera faite par le gérant du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et, avant la désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations et cætera... ainsi que les frais d'entretien de la piscine et du court de tennis dont il sera question plus loin, et des voiries.

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois l'an.

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

Tout ce qui précède concernant le parc et tout ce qui sera stipulé ci-après concernant la piscine et le court de tennis est stipulé à titre d'obligation réciproque entre tous les bâtiments qui seront édifiés dans les Jardins Saint Lambert, ces clauses ont été mentionnées dans l'acte de base des bâtiments C et D et seront reprises plus tard dans l'acte de base des bâtiments E et F.

#### Piscine et court de tennis

PROGIME envisage la construction d'une piscine sur la parcelle de terrain formant le lot 10 (bâtiments C et D ou Résidences "LES CROCUS" et "LES DAHLIAS") et d'un court de tennis sur la parcelle formant le lot 9 sur laquelle seront érigés les bâtiments objets du présent acte de base.

Ces emplacements ne sont pas définitifs. PROGIME pourra toujours, si elle le juge utile, choisir un autre emplacement sur les trois parcelles formant les Jardins Saint Lambert.

L'accès et l'utilisation de cette piscine et de ce court de tennis sont réservés uniquement aux occupants des six immeubles formant les Jardins Saint Lambert.

Tous les frais afférents à la piscine, et au court de tennis, indistinctement, aussi bien les frais d'entretien, eau, chauffage, éclairage, vidange, nettoyage, surveillance et entretien des appareils, achat d'accessoires, renouvellement, sont des dépensés communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits, qu'ils fassent ou non usage de cette piscine ou de ce tennis.

Ces frais seront répartis comme dit ci-avant pour le parc.

#### Cabine de transformation du courant électrique

"ASVERLEC", intercommunale régie par la loi du premier mars mil neuf cent vingt-deux, va établir entre les deux bâtiments une cabine de transformation du courant électrique; ce poste de transformation alimentera les immeubles projetés dans les jardins Saint Lambert,

Un local sera mis à la disposition d'ASVERLEC ; l'emplacement exact de ce local et sa zone d'accès sont figurés au plan numéro 71.281 annexé à la charte de l'immeuble ; ASVERLEC pourra, si elle le juge utile, modifier l'emplacement de cette cabine.

Le local sera aménagé par PROGIME, à ses frais, suivant les directives d'ASVERLEC ; l'équipement du poste sera effectué par ASVERLEC, à ses frais et sous sa responsabilité.

Le droit de faire usage de ce local est reconnu à ASVERLEC à titre perpétuel et gratuit.

#### Réserve de mitoyenneté

La clôture vers les propriétés voisines est mitoyenne.

La société PROGIME pourra percevoir, à son seul profit, le prix de cession de tout ou partie de cette mitoyenneté à des voisins, sur sa seule quittance et sans intervention des copropriétaires des immeubles.

Si jamais l'intervention de ces derniers était nécessaire pour permettre à la Société PROGIME de toucher le prix de cession de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande.

Il est également prévu que la Société PROGIME pourra, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même ou des tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires des immeubles dans les conditions prévues au permis de lotir.

Les droits que la Société PROGIME se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien, ni de responsabilité pour la clôture dont s'agit qui demeurera au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

#### Cahier général des conditions régissant la vente

Le cahier général des conditions régissant la vente des appartements en voie d'édification avec la description des travaux et des matériaux à mettre en œuvre, déposé au rang des minutes du Notaire GERARD soussigné le treize avril mil neuf cent septante-neuf.

Ce cahier des charges sera applicable à toutes les ventes de locaux privatifs dans les immeubles à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières.

#### Dispositions transitoires

A titre de dispositions transitoires et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété :

a) La société PROGIME a commencé la construction par le bâtiment D dénommé "Résidence Les Dahlias". Elle projette de poursuivre les travaux par la construction du bâtiment B dans un délai plus ou moins rapproché dont elle restera seule juge, puis la construction du bâtiment A, et de terminer par la construction des bâtiments E, F et C.

Mais, en tout état de cause, si le programme de construction était modifié ou retardé pour une raison quelconque, la société PROGIME aura l'obligation d'exécuter dans le ou les bâtiments existants les parachèvements nécessaires aux parties communes pour assurer une habitabilité normale aux occupants de ce ou ces bâtiments et de mettre en service les parties communes prévues.

b) Les frais communs de chaque immeuble et/ou ses annexes (piscine, tennis, jardin etc...) seront pris en charge par chaque copropriétaire à compter de la réception provisoire de son appartement.

L'arrivée d'un local privatif au stade de réception provisoire sera déterminée à suffisance par une simple lettre de l'architecte ou par le procès-verbal de réception provisoire du local.

La conséquence de cette prise en charge est double :

- les décisions de la copropriété engageront non seulement les copropriétaires existant à cette date mais aussi ceux qui viendront s'y adjoindre par la suite;
- les charges communes, aussi bien celles d'entretien et de consommation que celles d'investissement seront supportées par tous les copropriétaires du ou des bâtiments érigés dans la proportion de leurs droits. Cette règle ne souffre qu'une seule exception en faveur de la Société PROGIME qui ne devra jamais supporter une part quelconque dans les dépenses d'investissement pour les locaux dont elle serait propriétaire au titre de promoteur.

Ultérieurement, les copropriétaires, aussi bien dans les bâtiments A et B que dans les bâtiments E et F supporteront dans la proportion de leurs droits dans la copropriété et dans les proportions indiquées ci-avant, toutes les dépenses communes indistinctement au fur et à mesure de la mise en état de réception provisoire des locaux privatifs dont ils seront devenus propriétaires.

Les charges communes peuvent comprendre des dépenses exposées antérieurement à la prise en charge de l'immeuble par la copropriété, telles que, les primes d'assurance, ainsi que les frais de location des compteurs.

De même les frais de chauffage modéré du bâtiment avant sa livraison constituent une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

c) le montant de la provision pour les dépenses communes à verser par les copropriétaires sera déterminé par le syndic et exigible lors de la réception provisoire par chacun d'eux de son bien privatif; à partir de la réception provisoire des parties communes, le montant de cette provision sera établi dans les conditions prévues au Règlement de Copropriété;

d) la réception provisoire et la réception définitive des parties communes sera faite séparément pour chaque bâtiment;

e) l'administration des parties communes est confiée aux conditions déterminées dans le Règlement de Copropriété à la société anonyme "d'ARSCHOT & Cie" à Ixelles, dont la mission prend cours dès ce jour;

f) les premières polices d'assurance couvrant les bâtiments contre les risques de l'incendie et les risques connexes, les dégâts des eaux et le bris des glaces seront souscrites au nom et pour compte de la copropriété pour des capitaux suffisants par la Société PROGIME pour une durée de douze ans auprès d'une compagnie de premier ordre de son choix; il en sera de même des polices "responsabilité" pour les divers services et appareillages de l'immeuble au fur et à mesure de l'existence du risque (concierge - ascenseurs - piscine - et cætera ...);

g) les premiers contrats d'entretien des parties et des appareillages communs de l'immeuble seront également souscrits par la Société PROGIME au nom et pour compte de la copropriété auprès d'organisme de son choix.

Les copropriétaires devront continuer au lieu et place de ladite société tous les contrats d'assurances - et d'entretien souscrits par elle en vertu des dispositions ci-avant pour le temps restant à courir et en supporter les primes et charges dans les conditions prévues aux contrats.

#### Pavillon de vente et publicité.

La société PROGIME se réserve le droit de placer sur le terrain un pavillon de vente à l'endroit et pour le temps qu'elle jugera convenables.

Il en sera de même pour les panneaux de publicité que ce soit dans le parc, à la façade ou sur la toiture des immeubles à construire.

#### Jardins privatifs

Les appartements situés au niveau 0 (rez-de-jardin) auront la jouissance perpétuelle et gratuite de la partie de jardin formant le prolongement de leur terrasse, sur une profondeur de quatre mètres à compter de la terrasse (ou six mètres terrasse comprise), et cela sur toute la largeur de l'appartement.

L'entretien de ces jardins privatifs incombera aux occupants des appartements auxquels ils sont rattachés. Ils devront être toujours maintenus en bon état d'entretien; ils ne pourront recevoir d'autre destination que celle de jardin d'agrément.

Aucune installation, fixe ou mobile, ne pourra être placée dans ces jardins; cette interdiction vise tout spécialement les tentes, caravanes, cabanes, cages d'animaux, voitures, etc ...

#### MANDAT

La société anonyme "PROMOTION GENERALE IMMOBILIERE EN EUROPE", en abrégé "PROGIME", représentée comme dit est; déclare constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- 1) Le Comte Arnoul d'ARSCHOT prénommé ;
- 2) Monsieur Willem DE BOSSCHER prénommé ;
- 3) Monsieur Jean-Jacques SCHOEDER, clerk de notaire, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Edmond Machtens 155.

Auxquels elle donne pouvoir de, pour et au nom de ladite société :

- 1) Modifier l'acte de base contenant le statut immobilier et notamment le règlement de copropriété, les conditions spéciales et le tableau de répartition des quotités dans les parties communes.  
Céder et accepter aux conditions que le mandataire trouvera convenir des quotités indivises dans le bien, opérer tout remaniement des quotités.
- 2) Échanger toutes caves, garages, parkings, appartements et autres locaux privatifs; fixer toutes soultes et conditions.
- 3) Vendre, en bloc ou par lots, de la main à la main ou par adjudication, aux personnes, charges, prix et conditions que le mandataire trouvera convenir le bien prédécrit.  
Fixer les conditions de la vente, celles de l'entrée en jouissance et de la prise en charge des contributions et des dépenses communes par l'acquéreur.

Renoncer au privilège, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels quelconques ; dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, avant comme après paiement ; donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou autres empêchements ; consentir toutes subrogations et cession d'antériorité.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes ; élire domicile ; substituer, et, en général, faire le nécessaire.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles. Date que dessus.

Lecture faite, les représentants des sociétés comparantes, ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître GERARD.

(Suivent les signatures)

Enregistré treize rôles un renvoi à Woluwe-Saint-Pierre  
2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 57, folio 74, case 13.

Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J.VANSANTVOET.

ANNEXE 1

LES JARDINS SAINT-LAMBERT  
Résidences "Les Anémones" et "Les Bleuets"

-----  
DESCRIPTION DES BATIMENTS  
-----

I - GENERALITES

Les immeubles sont situés à Woluwe-Saint-Lambert, rue Neerveld ; les deux résidences sont identiques.

Ils comportent chacun :

- un sous-sol ou niveau 0,
- un rez-de-chaussée,
- quatre étages.

Ils comportent des parkings et des caves au sous-sol et des appartements aux autres niveaux.

La description détaillée qui va suivre est établie en fonction des plans annexés à la Charte de l'Immeuble ; elle n'a rien d'immuable.

La configuration des locaux privatifs, de même que leur destination, seront arrêtées définitivement dans l'acte de vente, sous réserve des droits acquis par des tiers.

II- DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU

Les deux bâtiments étant identiques, la description qui va suivre est valable aussi bien pour la résidence "Les Anémones" que pour la résidence "Les Bleuets".

SOUS-SOLA - Parties communes

L'aire de manœuvre des parkings, les trois sas d'entrée vers les escaliers et les ascenseurs, les trois cages d'escaliers et les trois cages d'ascenseurs, les différents dégagements donnant accès aux caves et à la laverie, la laverie, les aeras, la cabine à haute tension.

B - Parties privatives

- Vingt-huit caves numérotées de 1 à 28
- Trente-neuf parkings ou emplacements pour voiture numérotés de 1 à 39.

REZ-DE-CHAUSSEEA - Parties communes

Les trois entrées comprenant chacune : le hall avec les boîtes aux lettres, le local des compteurs, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur.

B - Parties privatives

Neuf appartements, soit trois appartements par entrée, étant :

### 1) Entrée de gauche (en regardant la façade principale de l'immeuble)

- L'appartement A.0 situé à l'extrême gauche, comprenant hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, living sur la façade principale, cuisine sur façade latérale, trois chambres sur façade arrière.
- L'appartement B.0 situé à droite de l'entrée à l'avant, comprenant : hall, water-closet, salle de bains, cuisine, living et une chambre avec terrasse sur façade avant.
- L'appartement C.0 situé à droite de l'entrée, à l'arrière de l'immeuble, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living et une chambre sur façade arrière.

### 2) Entrée du centre

- L'appartement D.0 situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, living sur la façade principale, cuisine, trois chambres sur façade arrière.
- L'appartement E.0 situé à droite de l'entrée, à l'avant, comprenant : hall, water-closet, salle de bains, cuisine, living et une chambre avec terrasse sur façade avant.
- L'appartement F.0 situé à droite de l'entrée, à l'arrière de l'immeuble, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living et une chambre sur façade arrière.

### 3) Entrée de droite (en regardant la façade principale de l'immeuble)

- L'appartement H.0 situé à gauche de l'entrée, à l'avant de l'immeuble, comprenant : hall avec vestiaire, water-closet, salle de bains, cuisine, living et une chambre sur façade avant.
- L'appartement G.0 situé à gauche de l'entrée, sur façade arrière, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living et une chambre sur façade arrière.
- L'appartement I.0 situé à droite de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine sur façade latérale, living sur façade avant et trois chambres sur façade arrière.

## PREMIER ETAGE

### A - Parties communes

Les trois paliers avec, pour chacun, la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur.

### B - Parties privatives

Six appartements à trois chambres et trois appartements-duplex à deux chambres, savoir :

#### 1) Entrée de gauche

- L'appartement A.1 situé à l'extrême gauche, comprenant hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, living avec terrasse sur façade avant, cuisine sur façade latérale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement C.1 situé à droite de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade avant, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement-duplex B.1 situé au centre de cette entrée, comprenant : au niveau du premier étage, hall, water-closet, cuisine et living avec terrasse sur façade avant, et un escalier privatif donnant accès aux chambres ; au niveau du deuxième étage, palier, salle de bains et deux chambres sur façade avant.

### 2) Entrée du centre

- L'appartement D.1 situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade principale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement F.1 situé à droite de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade principale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement-duplex E.1 situé au centre de l'immeuble, comprenant : au premier étage, hall, water-closet, cuisine et living avec terrasse sur façade avant et un escalier privatif donnant accès aux chambres ; au niveau du deuxième étage, palier, salle de bains et deux chambres sur façade avant.

### 3) Entrée de droite

- L'appartement C.1 situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse en façade principale trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement I.1 situé à droite de l'entrée et à l'extrême droite de l'immeuble, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine sur façade latérale, living sur façade avant et trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement-duplex H.1 situé au centre de cette entrée, comprenant : au niveau du premier étage, hall, water-closet, cuisine et living avec terrasse sur façade avant et un escalier privatif donnant accès aux chambres ; au niveau du deuxième étage, palier, salle de bains et deux chambres sur façade avant.

## DEUXIEME ETAGE

### A - Parties communes

Les trois paliers avec, pour chacun, la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur.

### B - Parties privatives

Six appartements à trois chambres, étant :

#### 1) Entrée de gauche

- L'appartement A.2 situé à l'extrême gauche, comprenant hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, living avec terrasse sur façade avant, cuisine sur façade latérale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement C.2 situé à droite de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade avant, trois chambres sur façade arrière.

- La salle de bains et les deux chambres de l'appartement-duplex B.1 décrit ci-avant.

### 2) Entrée du centre

- L'appartement D.2 situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade principale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement F.2 situé à droite de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade principale, trois chambres sur façade arrière.

- La salle de bains et les deux chambres de l'appartement-duplex E.1 décrit ci-avant.

### 3) Entrée de droite

- L'appartement G.2 situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine, living avec terrasse sur façade principale, trois chambres sur façade arrière.

- L'appartement I.2 situé à droite de l'entrée et à l' extrême droite de l'immeuble, comprenant : hall avec vestiaire, salle de bains, water-closet, cuisine sur façade latérale, living sur façade avant et trois chambres sur façade arrière.

- La salle de bains et les deux chambres de l'appartement-duplex H.1 décrit ci-avant.

## TROISIEME ETAGE

Les parties communes et les parties privatives de ce niveau sont identiques à celles du premier étage.

Seule la numérotation des appartements change.

L'appartement A.1 devient appartement A.3

L'appartement C.1 devient appartement C.3

L'appartement D.1 devient appartement D.3

L'appartement F.1 devient appartement F.3

L'appartement G.1 devient appartement G.3

L'appartement I.1 devient appartement I.3

Tandis que les appartements-duplex B.1, E.1 et H.1 deviennent respectivement les appartements-duplex B.3, E.3 et H.3 comprenant chacun :

- au niveau du troisième étage : hall, water-closet, cuisine et living avec terrasse sur façade avant et un escalier privatif donnant accès aux chambres ;

- au niveau du quatrième étage : palier, salle de bains et deux chambres sur façade avant.

## QUATRIEME ETAGE

Les parties communes et les parties privatives de ce niveau sont identiques à celles du deuxième étage.

Seule la numérotation des appartements change.

L'appartement A.2 devient appartement A.4  
L'appartement C.2 devient appartement C.4  
L'appartement D.2 devient appartement D.4  
L'appartement F.2 devient appartement F.4  
L'appartement G.2 devient appartement G.4  
L'appartement I.2 devient appartement I.4

Se trouvent également à ce niveau la salle de bain, le palier et les deux chambres des appartements-duplex B.3, E.3 et H.3 décrits ci-avant.

Signé ne varietur et annexé à l'acte numéro 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

ANNEXE 2

Différents plans des constructions, comprenant :

- plan ABCD 1 : implantation des immeubles;
- plan ABCD 2 : gabarits des immeubles;
- plan AB 1 : sous-sol de chaque bâtiment;
- plan AB 2 : rez-de-chaussée de chaque bâtiment;
- plan AB 3 : premier et troisième étage de chaque bâtiment;
- plan AB 4 : deuxième et quatrième étage de chaque bâtiment;
- plan AB 5 : toiture de chaque bâtiment;
- plan AB 6 : coupe AA. de chaque bâtiment;
- plan AB 7 : façades avant et latérales de chaque bâtiment et schéma des installations sanitaires;
- plan AB 8 : façade arrière de chaque bâtiment.

Tous ces plans :

Signé ne varietur et annexé à l'acte n° 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre

2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 5, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le

Receveur (s) J. VANSANTVOET.

ANNEXE 3

LES JARDINS SAINT-LAMBERT  
en construction à Woluwe-St-Lambert, rue Neerveld.

-----  
Résidences "LES ANEMONES" et "LES BLEUETS"

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Chapitre I.- Exposé général.

1. L'immeuble est placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

2. Il comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et exclusive et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables à ces parties privatives dans une proportion déterminée.

3. Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code civil.

4. Le présent règlement de copropriété a pour objet essentiel de régler tout ce qui concerne la division de la propriété.

Toujours dans le cadre des articles 577-2 à 577-14 du Code civil qui sont impératifs, le présent règlement définit les parties privées et les parties communes et traite de la conservation de l'immeuble (administration – répartition des charges et recettes communes - travaux et réparations – assurances - occupation) et, éventuellement de sa reconstruction.

5. Les obligations qu'il édicte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

6. Ce règlement peut être modifié- dans les conditions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires sera nécessaire, notamment, lorsqu'il s'agira de modifier la répartition de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Contrairement à la présente adaptation, toute modification apportée au règlement de copropriété doit faire l'objet d'un acte authentique.

7. Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

## Chapitre II.- Propriété privative - Copropriété indivise.

### Article 1.- Principes.

Comme il est dit au Chapitre I, l'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

#### Section 1. Parties privatives.

### Article 2.

#### § 1. Description des parties privatives.

1) Les parties privatives sont dénommées "appartement", "flat", "emplacement pour voiture"; elles peuvent être désignées indistinctement par le terme générique "appartement". Elles ne sont pas teintées aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble.

2) La description et la configuration des appartements sont reprises à la description du bâtiment et aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble.

En cas de modification à la description type, l'acte de vente donnera une description nouvelle des locaux vendus accompagnée, le cas échéant, d'un nouveau plan.

#### § 2. Étendue de la propriété privée.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres avec leurs volets ou garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les menuiseries, quincaillerie, les installations sanitaires, les terrasses, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif, par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, installations de parlophone et ouvre-porte, sonnerie aux portes d'entrée, à l'exclusion de la partie de ces installations qui est commune, les boîtes aux lettres, et cætera...

Sont également privatifs les installations et canalisations, fils, tubage du chauffage central et les appareils se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

### Article 3.- Droits sur les choses privées.

#### § 1. Parties privatives proprement dites.

1) Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et 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 peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

En aucun cas cependant un appartement type ne pourra être subdivisé en plusieurs appartements.

3) Le ou les propriétaires de locaux contigus à même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer à leur gré, à tout moment, la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées, la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation devra se faire avec l'autorisation et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

#### § 2. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et du syndic.

Les honoraires dus à ces derniers de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire, qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais à la majorité des trois quarts des voix.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la Société Centrale d'Architecture.

#### § 3. Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue de la totalité des voix de l'immeuble, qu'elles soient ou non présentes ou représentées à l'assemblée, et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

Il est spécialement interdit de déposer sur les terrasses des armoires, frigos ou ustensiles de ménage ou d'y pendre des linges et vêtements.

#### § 4. Persiennes - T.S.F. - Téléphone- Télévision - Télédistribution.

Les propriétaires pourront établir des persiennes; elles devront être de modèle agréé par l'assemblée générale et de modèle identique partout.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, le tout aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les propriétaires devront obligatoirement faire usage des tubes spéciaux pour le téléphone et de ceux pour le raccordement à la télédistribution qui seront installés dans l'immeuble, à l'exclusion de toute installation privée du même genre; aucune antenne pour la radio ou la télévision ne pourra être placée sur l'immeuble.

#### § 5. Terrasses privatives.

1) Les terrasses qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées; y compris les garde-corps et la partie vitrée de ces terrasses dont l'entretien incombera au propriétaire intéressé.

2) Il est expressément interdit aux occupants de laver les terrasses à grande eau.

#### § 6. Emplacements pour voitures.

1) Les emplacements pour voiture sont destinés à abriter des véhicules privés, à l'exclusion de tout garage public.

Les ateliers de réparations sont interdits.

Il est interdit d'y déposer des meubles ou objets mobiliers quelconques.

Les points lumineux ne peuvent servir qu'à l'éclairage.

2) Il est interdit aux occupants des emplacements pour voiture de faire usage d'appareils avertisseurs sonores, de procéder à la combustion d'huiles ou d'essence et, de façon générale, de rien faire qui puisse incommoder les autres occupants et les voisins.

L'entrée et la sortie des véhicules, spécialement la nuit, se feront le moins bruyamment possible, de façon à ne pas incommoder les occupants de l'immeuble.

## Section II.- Parties communes.

### Article 4.

#### 1. Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, flats, locaux privatifs, et emplacements pour voiture, dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications dans les parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Les parties communes de l'immeuble sont figurées aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble.

#### 2. Détermination des parties communes.

Les parties communes comprennent le terrain, les fondations, les égouts, les murs de façade et de refend, la mitoyenneté des murs extérieurs, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps avec leur partie vitrée des terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, électricité, vide-poubelles, chauffage des parties communes, les installations de parlophone, ouvre-porte et accessoires, dans la mesure où elles desservent plusieurs copropriétés), sauf toutefois, la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux, la porte d'entrée, le hall d'entrée, les locaux réservés à l'entretien, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers, les dégagements, les ascenseurs avec la machinerie, les cages d'ascenseur, la piscine et les locaux accessoires (laverie, tennis,) l'appareillage électrique des locaux communs, la toiture, les descentes d'eau, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

En principe, une chose n'est commune que dans la mesure où elle sert à l'usage de deux propriétaires au moins.

#### 3.. Répartition des parties communes.

La répartition des quotités dans les parties communes entre les divers locaux privatifs est établie dans un tableau qui demeurera annexé à la Charte de l'Immeuble.

#### 4. Jardins.

Les zones autour de l'immeuble sont choses communes, à l'exception des jardins privatifs.

Elles devront être maintenues en jardin d'agrément parfaitement entretenu.

### 5. Partage - Droits réels.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement greève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

### Chapitre III - Service et administration de l'immeuble.

#### Organes.

#### Article 5.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration et de la disposition de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs ; elle oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Toutes les décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre déposé au siège de l'association des copropriétaires ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le fonctionnement, les pouvoirs et les obligations de ces divers organes seront précisés dans le présent règlement.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

#### Article 6.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année le premier lundi d'octobre, à quatorze heures trente minutes ou le jour ouvrable suivant à la même heure si ce jour-là est férié, à l'endroit fixé par le syndic dans la convocation.

L'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires se tiendra donc dans la période qui s'étend du premier octobre au sept octobre.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

## Composition.

### Article 7.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédés par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les personnes morales peuvent déléguer une personne physique chargée de les représenter dans leurs relations avec les copropriétaires et le syndic.

Ce mandat doit être écrit: une simple lettre revêtue des signatures autorisées suffit.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit) ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire absent à l'étranger pourra être représenté par son mandataire général.

#### Convocation - Ordre du jour - Bureau.

#### Article 8.

La convocation de l'assemblée générale indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic qui les inscrit à l'ordre du jour. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

### Validité des délibérations.

#### Article 9.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée ne peut valablement délibérer que si elle réunit comme membres ayant voix délibérative la moitié au moins des copropriétaires, présents ou représentés, possédant ensemble la moitié au moins des quotités.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

### Voix - Majorité.

#### Article 10.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ; en cas de parité de voix, la proposition est rejetée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès verbal.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

#### Langue - Registre des délibérations - Extraits.

##### Article 11.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle, à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

## Chapitre IV.- Charges et recettes communes.

### § 1. Répartition.

#### Article 12.- Principe.

Toutes les charges communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sans aucune exception.

#### Article 13.- Composition.

1. Les charges communes se répartissent en deux catégories :
  - les charges d'entretien et de consommation, comparables aux réparations d'entretien;
  - les charges d'investissement comparables aux grosses réparations.
  
2. Les charges communes d'entretien et de consommation comprennent entre autres :
  - l'électricité, le gaz et l'eau de la ville pour le service des parties communes;
  - la rétribution du syndic;
  - le salaire du concierge, homme de peine, femme de ménage ou société de nettoyage, et frais nécessaires à l'entretien des parties communes;
  - les frais d'entretien du mobilier commun, du tennis, de la piscine, de la laverie,
  - les frais de correspondance;
  - le paiement des primes d'assurances;
  - les frais d'entretien des ascenseurs;
  - les frais d'entretien des jardins, des voiries et de la placette;
  - les peintures extérieures et intérieures des parties communes;
  - les frais de justice.
  
3. Les charges communes d'investissement comprennent entre autres :
  - les frais d'achat du mobilier commun;
  - les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien des parties communes;
  - les frais d'achat de matériel ou de machines de nettoyage;
  - les frais d'achat de matériel ou accessoires de piscine, de jardinage, de tennis, etc...;
  - le placement et la location ou l'achat des extincteurs imposés par la loi.
  
4. Le syndic établira un décompte scindé pour les dépenses d'entretien et de consommation d'une part et pour les dépenses d'investissement d'autre part.

#### Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

#### Article 14.

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

Ce supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquième.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

#### Recettes.

#### Article 15.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion indiquée par le tableau de répartition des quotités dans les parties communes, annexé à la Charte de l'Immeuble.

#### Impôts.

#### Article 16.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

#### § 2. Paiement des charges communes.

#### Article 17.

#### Provision pour les dépenses communes - Approbation des comptes du syndic.

Pour faire face aux dépenses communes, le syndic est autorisé à réclamer trimestriellement une provision aux copropriétaires.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic, sur base de ses évaluations et exigible pour la première fois le jour de la réception provisoire des parties privatives et préalablement à la prise de possession de celles-ci et ensuite trimestriellement; à partir de la réception provisoire des parties communes, le montant de la provision sera fixé par le syndic qui déterminera également, s'il y a lieu, le montant du fonds de réserve; cette provision sera exigible trimestriellement.

Tous les ans, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier; ces derniers signaleront au syndic les erreurs qu'ils auraient pu relever dans ce compte.

Si ce compte est débiteur, le copropriétaire intéressé devra dans la huitaine - même s'il y a contestation ou erreur - couvrir le syndic du débit, sans préjudice au versement de la provision pour le trimestre suivant; si au contraire, il est créancier le syndic imputera ce crédit sur la provision du niveau trimestre.

Le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Il doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement (la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie) et du fonds de réserve (la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture), les créances et les dettes des copropriétaires

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale.

Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

En outre, le syndic doit permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies par l'assemblée générale.

#### Article 18.

##### Moyens de contrainte vis-à-vis du copropriétaire défaillant.

Si un copropriétaire ne versait pas la provision réclamée ou ne couvrirait pas le syndic de sa quote-part des dépenses de l'année écoulée, dans la huitaine du rappel qui lui aurait été adressé sous pli recommandé, dans l'un et l'autre cas, le syndic disposera des moyens de contrainte suivants:

Vis-à-vis du défaillant, le syndic pourra:

1° l'assigner en paiement des sommes dues (provision et dépenses effectuées en principal, intérêts, frais et accessoires) devant le Juge de Paix compétent en conformité du Code judiciaire; l'assignation sera lancée au nom de l'association des copropriétaires.

2° bloquer les services communs de l'appartement (eau, électricité) dans la mesure où cela est techniquement possible.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété seront, de plein droit, productives d'intérêts, nets de toutes taxes et retenues quelconques au taux des avances en compte courant de la Banque Nationale de Belgique, augmenté de quatre points.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et d'huissier exposés par elle; ceci sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Vis-à-vis du copropriétaire défaillant, si le local est donné à bail, le syndic pourra toucher lui-même les loyers revenant au copropriétaire défaillant, à concurrence des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, sur sa seule quittance; délégation de loyers contractuelle et irrévocable est, en effet, consentie au profit du syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Provision sera due sur ce point à la déclaration du syndic -même si le copropriétaire incriminé conteste son compte - et le locataire sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes qui seront quittancées par le syndic.

#### Article 19.- Fonds de réserve.

L'assemblée générale pourra également, si elle le juge utile, décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avèreraient nécessaires, dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Le syndic administre le fonds de réserve qui sera obligatoirement placé sur un compte distinct ; ce compte sera ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

Il déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et l'assemblée générale fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

Le recouvrement de cette quote-part s'exercera suivant les règles établies à l'article qui précède.

En cas de mutation, la quote-part dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété; elle ne sera restituée au vendeur ou cédant que si elle a été mise conventionnellement à charge de l'acquéreur ou du cessionnaire et qu'après que celui-ci aura reconstitué de ses deniers la somme réclamée par le vendeur ou cédant.

### Article 20.- Vente d'un local privatif.

En cas de vente d'un local, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part des dépenses communes jusqu'à la jouissance des parties communes par le nouveau propriétaire.

La notification de ce moment se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes :

- a) date de l'acte et nom du notaire qui l'aura reçu;
- b) identité complète (nom, prénoms, profession, domicile) de l'acquéreur ou cessionnaire;
- c) date de prise en charge par lui des dépenses communes et des impôts.

Le syndic ne sera tenu de libérer la provision versée par le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec lui et constitution d'une nouvelle provision par l'acquéreur.

### Article 20 bis

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis dans le dernier alinéa du présent article.
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire,

toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date. Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 3, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 20 bis. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession. A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### Chapitre V.- Réparations et travaux.

##### Principe.

##### Article 21.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf ce qui sera dit ci-après.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

## Réparations urgentes.

### Article 22.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et considérées comme des actes conservatoire et/ou d'administration provisoire, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Il en est notamment ainsi du débouchage des vide-poubelles ou des égouts, du dépannage des machines à laver et autres, du dépannage de l'installation piscine, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence des concierges (maladie - période de battement entre deux concierges), conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crevées, etc...

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux mentionnés dans l'article 22 alinéa 1, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquième.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

### Article 23.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux mentionnés dans l'article 22 alinéa 1, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

#### Réparations et travaux non indispensables.

##### Article 24.

Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire.

#### Modalités.

##### Article 25.

Les copropriétaires et les occupants devront donner accès à leurs appartements, flats, locaux privatifs et emplacements pour voitures pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## Chapitre VI.- L'occupation de l'Immeuble.

### Section un - Entretien.

#### Article 26.

Pour conserver à l'immeuble son aspect de soin, les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture, tant des parties communes que des parties privatives visibles de l'extérieur (fenêtres - portes palières), devront être effectués par un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale aux époques fixées et suivant le plan établi par l'assemblée générale.

#### Article 27.

Les occupants devront assurer l'entretien des appareils de ventilation des salles de bains, des water-closets et des cuisines.

### Section deux – Aspect

#### Article 28.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linge ou autres objets quelconques.

Il est interdit de déposer ou de laisser sur les terrasses tous objets quelconques autres que du mobilier spécialement conçu pour les terrasses et jardins.

Cette interdiction a pour but de conserver à l'immeuble un aspect soigné et agréable.

### Section trois – Ordre intérieur.

#### Article 29.

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

#### Article 30.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les rampes donnant accès aux emplacements de voiture, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être battus ni secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

### Article 31.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux (tous ces animaux de petite taille) et ce, à titre de simple tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre deux euros et quarante-sept centimes par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

### Article 32.

L'assemblée générale, peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment pour .l'usage de l'ascenseur, des locaux et des équipements communs.

### Section quatre. – Moralité - Tranquillité.

#### Article 33.

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de T.S.F. ou de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble 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'influent pas sur la bonne réception des émissions radio ou télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble si ce ne sont les moteurs pour le chauffage; la distribution d'eau chaude, la piscine et les laveries, 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, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

#### Article 34.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

#### Section cinq – Services généraux.

#### Article 35.

##### § 1. Électricité.

La location et l'ouverture des compteurs particuliers et la consommation incombent à l'occupant de chaque lot à compter de leur ouverture.

Pour les parties communes, la location des compteurs et la consommation incombent à tous les copropriétaires dans la proportion des quotités dans les choses communes, à compter de la réception provisoire de leur appartement.

##### § 2. Eau froide.

1. L'abonnement au service des Eaux et l'abonnement des compteurs individuels, tant pour les parties privatives du bâtiment que pour les parties communes sont souscrits par la société Progime au nom et pour compte des copropriétaires et à leurs frais.

2. Ultérieurement l'assemblée générale souscrit ou renouvelle la demande d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

### Consommation.

La consommation incombe à l'occupant de chaque lot.

Les frais de location des compteurs et les frais de consommation pour les parties communes incombent à tous les copropriétaires dans la proportion des quotités dans les choses communes, à compter de la réception provisoire de leur appartement.

### Ascenseurs.

#### Article 36

Les dépenses afférentes aux ascenseurs incombent aux divers copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, à compter de la réception provisoire de leur appartement.

L'achat, la location, le placement des compteurs de chaleur, sont souscrits par PROGIME au nom et pour compte de chaque propriétaire et aux frais de celui-ci qui en rembourse le prix à la réception provisoire de son appartement.

### Chauffage central - Eau chaude.

#### Article 37.

Les appartements, les flats et les locaux privatifs sont chauffés par un chauffage central à eau chaude, basse pression à circulation accélérée, fonctionnant au gaz, avec radiateur en acier type convecteur o.s.

### Modifications.

#### Article 38.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la majorité absolue des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition, autre que celui ci-avant prévu, des dépenses afférentes, à ces services (entre autres eau froide, électricité, ascenseurs).

Une modification des modes de répartition ne pourra toutefois intervenir avant la réception provisoire des parties communes.

### Section six – Destination des locaux.

#### Article 39.

Les appartements et flats sont en principe destinés à l'habitation résidentielle; ils peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou à des bureaux d'un standing analogue à celui des professions libérales moyennant l'autorisation des instances administratives compétentes, s'il y a lieu.

L'exercice de tout commerce et de toute industrie est formellement interdit dans les immeubles.

#### Article 40.

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

Les occupants devront veiller à ce que dans les réduits dans les sous-sols, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

#### Section sept – Emménagements – Déménagements.

#### Article 41.

Les emménagements et déménagements devront être annoncés au syndic huit jours au moins d'avance.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux et réclamera à l'intéressé la réparation des dégâts effectués à cette occasion.

#### Section huit - Publicité

#### Article 42.

Il est interdit de faire de la publicité aux fenêtres, sur la façade, dans les halls, dégagements et, de façon générale, dans les parties communes.

Pour annoncer la vente ou la location des appartements, il sera fait usage de placards de type et dimensions à fixer par le syndic et à apposer aux endroits à désigner par lui.

L'assemblée générale de l'immeuble fera choix au rez-de-chaussée, à l'intérieur et/ou sur la façade ou dans le jardin à front de l'avenue, d'un emplacement pour la pose des plaques dont il déterminera le type avec le nom des occupants, leur profession et l'étage occupé; ces mêmes indications pourront être placées dans les ascenseurs dans les mêmes conditions.

## Section neuf - Gestion

### Article 43.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions conférées au Commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le Conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

### Article 44.

#### Principe.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le syndic, élu à la majorité absolue, pourra être choisis parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le syndic 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 sont fixés par l'assemblée.

#### Nomination du premier syndic.

Le premier syndic a été pour une période de douze ans, période qui n'aurait pu être que de trois ans si l'acte originaire avait été postérieur à la loi du deux juin deux mil dix, la société anonyme "d'ARSCHOT & CIE" dont le siège était à Ixelles, avenue du Congo 7; le mandat de syndic peut être renouvelé par une décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Sa rémunération sera conforme au barème fixé ou qui sera fixé antérieurement par l'Union des Professions Immobilières de Belgique, pour les prestations prévues à ces barèmes, sauf rétribution supplémentaire pour les prestations effectuées qui n'y seraient pas prévues.

Les émoluments et prestations du syndic sont fixés sur base de l'indice moyen des prix de détail du Royaume du mois qui précède la première réception. Toute modification de l'indice dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement proportionnel en plus ou en moins des émoluments du syndic selon la formule :

émoluments anciens x nouvel indice  
ancien indice

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Cette révocation se fait à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

La société anonyme "d'ARSCHOT & CIE" est spécialement mandatée par tous les copropriétaires à souscrire au bénéfice de la copropriété tous les contrats d'assurance prévus au présent règlement, auprès des Compagnies ou organismes à son choix.

Mission du syndic.

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale ; s'il n'est pas copropriétaire, il assiste aux assemblées générales mais sans droit de vote.

Il doit notamment :

- a) veiller au bon entretien des parties communes;
- b) assurer le bon fonctionnement des services communs;
- c) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et prendre l'initiative de commander et faire exécuter ceux que l'urgence et la nécessité rendent indispensables;
- d) exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- e) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- f) effectuer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté;

-g) présenter annuellement le compte particulier à chacun des intéressés et rendre compte annuellement à l'assemblée générale des comptes généraux des recettes et des dépenses avec toutes justifications à l'appui; les comptes de l'association des copropriétaires doivent être tenus de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve tels que définis dans les articles précédents du présent règlement, les créances et les dettes des copropriétaires ;

-h) gérer les fonds de la copropriété sous sa seule signature ainsi que le fonds de réserve s'il en est constitué un; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

-i) assumer la garde de la Charte de l'Immeuble et des documents et archives intéressant la copropriété. En délivrer tous extraits et copies conformes à qui de droit;

-j) souscrire, aux noms des copropriétaires, tous contrats d'assurance pour le compte commun, suivant les directives de l'assemblée générale;

-k) représenter la copropriété, tant en justice que dans la gestion des affaires communes, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires par le seul fait des présentes, donne mandat contractuel au syndic en fonctions; sous réserve de dispositions contraires dans le présent règlement, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

-l) de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot ente vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :

- a. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- b. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

- c. un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- d. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

-m) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

-n) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

-o) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

-p) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

-q) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

-r) de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

-s) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

-t) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

-u) donner connaissance aux nouveaux propriétaires des décisions de l'assemblée générale;

-v) d'une manière générale, représenter les copropriétaires à tous actes ayant pour objet l'exécution d'une décision valablement prise par l'assemblée générale, y compris tous actes de disposition de parties communes ;

-w) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

-x) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires.

#### Article 45.

Le syndic est chargé de percevoir les recettes qui proviendront des choses communes.

Section dix - Piscine - Buanderie – Tennis.

#### Article 46.

Il existe dans l'immeuble une piscine, une buanderie équipée, un court de tennis,

### § 1. Piscine.

La piscine est conçue et sert exclusivement à un usage privé.

La piscine est accessible uniquement aux occupants et usagers des six immeubles qui constitueront "Les Jardins Saint-Lambert".

Tous les frais afférents à la piscine, indistinctement aussi bien les frais d'entretien, eau, chauffage, éclairage, vidange, nettoyage, surveillance et entretien des appareils, achat d'accessoires, renouvellement, sont des dépenses communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits; qu'ils fassent ou non usage de cette piscine, dans les proportions indiquées à la Charte des immeubles.

### § 2. Buanderie.

L'accès à la buanderie au sous-sol est réservé aux occupants de l'immeuble, sans distinction de colonnes ; l'occupant de n'importe quel local privatif, dans l'une ou l'autre aile, pourra faire usage de la buanderie, à son choix, quel que soit l'emplacement de celle-ci.

Les machines qui s'y trouvent (machines à laver et essoreuses) fonctionnent à l'aide de jetons que les usagers peuvent se procurer auprès du syndic ou de la concierge contre paiement.

En principe, le prix de ces jetons qui sera fixé par le syndic doit permettre le fonctionnement autonome de la buanderie sans intervention financière des copropriétaires non usagers.

Si pour une raison quelconque, la recette provenant de la vente des jetons s'avérait insuffisante pour couvrir les frais, l'excédent sera considéré comme charge commune incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits, qu'ils fassent ou non usage de cette buanderie.

### § 3. Tennis.

Il existe un court de tennis en dur dans le jardin avec filet et marquage au sol.

L'accès de ce tennis est réservé aux occupants et usagers des six immeubles du complexe "Les Jardins Saint-Lambert".

Tous les frais afférents à ce court de tennis sont des dépenses communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits, qu'ils fassent ou non usage de ce court, et suivant la répartition indiquée à la charte des immeubles.

#### § 4. Réglementation particulière.

Ces services pourront faire l'objet d'un règlement particulier établi par le conseil de copropriété du parc, distinct du conseil de copropriété de l'association, réglant notamment la fréquentation de la piscine, du court de tennis et de la buanderie, l'admission des usagers, les heures d'ouverture et de fermeture, la réservation, la bonne tenue des lieux, etc...

Tous ces services ont été conçus et seront exclusivement à usage privé.

Il est précisé que le syndic compétent pour l'organisation et la réglementation de la piscine et du court de tennis est syndic du parc, tandis que syndic de chaque résidence est compétent pour la réglementation de la buanderie ou laverie de son immeuble.

#### Section onze - Architecte de l'immeuble

##### Article 47.

Les plans de l'immeuble ont été établis par Monsieur Gomaar LUWAERT, ingénieur-architecte, demeurant à Wetteren, Wetterstraat, 77.

Celui-ci continuera à exercer les fonctions d'architecte de l'immeuble tant que l'assemblée générale des copropriétaires n'aura pas, à la majorité des trois quarts des voix des votants, pourvu à son remplacement éventuel.

### CHAPITRE VII - L'ASSURANCE

#### Section première - Généralités.

##### Article 48.- Principes.

L'assurance peut porter:

- a) sur le bâtiment lui-même et son-contenu;
- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents du travail.

##### Article 49.- Risques couverts - Capitaux garantis.

Hormis les premières assurances souscrites comme dit est dans les "Dispositions transitoires" de la Charte de l'Immeuble, le syndic souscrit toutes les assurances (contrats de dix ans) auprès de compagnies choisies par l'assemblée générale.

Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts; pour les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant la majorité absolue des voix. Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels par exemple, les accidents du travail.

Article 50. - Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs.

De façon générale, le syndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

C'est le syndic qui souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

Article 51.- Paiement des primes - Surprimes.

Les primes des assurances décidées par l'assemblée générale ainsi que celles des premières assurances souscrites dans les conditions arrêtées aux dispositions transitoires de la Charte de l'Immeuble sont considérées comme dépenses communes, incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété; il n'en sera autrement que dans les cas où le règlement de copropriété organise une contribution particulière au paiement de certaines primes.

Si une surprime et/ou un supplément de prime est dû du chef de la profession exercée par un copropriétaire de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement, pour toute cause personnelle à un copropriétaire, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

Article 52.- Assurance unique.

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant dans les conditions précisées ci-après et ayant pour objet le bâtiment doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe des compagnies assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie, à l'intervention de la société anonyme d'ARSCHOT et Compagnie.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant; elles doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe de compagnies couvrant la responsabilité de la copropriété.

Article 53.- Polices.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

Article 54.- Excédent éventuel d'indemnité.

En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel est versé au fonds de réserve, dont la création est prévue par le règlement de copropriété.

### Section deuxième - Assurance du bâtiment.

#### § 1. Incendie et risques accessoires.

##### Article 55.- Principe.

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite par la société anonyme d'ARSHOT et Compagnie au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnies agissant en co-assurance.

##### Article 56.- Parties communes - Parties privatives.

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, tout l'immeuble, aussi bien les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

S'il existe des parties communes générales et des parties communes particulières à certains groupes de constructions, des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes catégories de parties communes.

##### Article 57.- Risques accessoires.

Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et la police "type" incendie.

Il en sera notamment ainsi des risques généralement dénommés :

- frais de déblais et/ou de démolition;
- foudre, électricité, vapeur, explosion ou implosion ;
- risque électrique;
- chute d'avions;
- tempête;
- chômage immobilier;
- dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

##### Article 58.- Recours des voisins.

L'assurance couvrira les copropriétaires contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Article 59.- Renon recours entre copropriétaires.

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre - cette partie fût-elle commune ou privative- ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 60.- Renon recours des locataires et occupants.

Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants à tous recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants de l'immeuble pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble et aux biens s'y trouvant; ils seront personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Dans les immeubles affectés pour plus de trois/quarts à la location, les copropriétaires renonceront à tous recours contre les locataires ou occupants du chef des articles 1752 et suivants du Code civil.

Article 61.- Assurance complémentaire.

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie du même groupe à l'intervention de la société anonyme d'ARSCHOT et Compagnie, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir:

- des capitaux supplémentaires: soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien;

- des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple, la perte de loyers.  
Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

Article 62.- Utilisation des indemnités en cas de sinistre

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis au Chapitre du Règlement de Copropriété traitant de la "Destruction de l'Immeuble".

Comme prévu à la police incendie "type" l'indemnité d'assurance sera affectée à la reconstruction de l'immeuble.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale, délibérant à la majorité des quatre cinquième des voix, pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

Dans ce-seul cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur au cas de l'impossibilité légale de reconstruire; il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'indemnité payée par l'assureur est touchée par le syndic sous sa seule quittance, sauf à ce syndic à se conformer pour le placement de cette indemnité aux instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'affectation de cette indemnité est la suivante :

A. En cas de sinistre partiel

Le syndic emploie, par priorité, l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B. En cas de sinistre total

La reconstruction est la règle, à moins que l'assemblée générale ait décidé à la majorité des quatre cinquième des voix de ne pas reconstruire le bâtiment.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'assurance est partagée par le syndic entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance est affectée à cette fin.

En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Le recouvrement de la quote-part de chacun est régi par les règles établies au Chapitre relatif à "La Destruction de l'Immeuble", du règlement de Copropriété.

Article 63.- Objets mobiliers privés

Chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques de l'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

§ 2. Dégâts des eaux

Article 64.

Une assurance sera souscrite par la société anonyme d'ARSCHOT et Compagnie pour couvrir contre les dégâts des eaux l'immeuble (parties communes et parties privées).

### § 3. Location.

#### Article 65.

En cas de location d'un appartement ou d'un flat, le preneur devra obligatoirement assurer sa responsabilité locative auprès d'une compagnie d'Assurance de son choix.

Les baux devront mentionner cette obligation.

Les locataires devront à première demande du syndic, justifier de la souscription d'une telle police et du paiement régulier des primes.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des droits personnels qu'ils concèdent sur leur bien.

#### Section troisième – Assurance responsabilité.

#### Article 66.- Étendue.

Une assurance sera contractée par le syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1336 du Code civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements et déménagements, etc...

c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices "Responsabilité" devront contenir la stipulation suivante : "Seront considérés comme "tiers" les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndics, gérants, et concierges, les membres du personnel soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire".

#### Article 67.- Sinistres - Indemnités.

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Chapitre VIII.- La destruction de l'immeuble.

Section première – Destruction totale.

Destruction partielle.

Article 68.

La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle.

Article 69.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes de l'immeuble.

Article 70.

La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

Article 71.

Le degré de destruction, en cas de contestation, est établi par un expert désigné par l'assemblée générale.

Pour apprécier le degré, l'expert procédera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction; sa décision est souveraine, à l'abri de tous recours.

Section deuxième – Obligation de reconstruction.

Article 72.

En principe, il n'y a pas obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit, cette décision étant prise à quatre cinquième

Article 73.

Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

Section troisième – Obligation pour les copropriétaires de participer aux frais de la reconstruction.

Article 74.

Chaque propriétaire doit participer aux frais de la reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble en cas d'assurance notamment.

#### Article 75.

Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires, tout paiement non effectué au terme prévu sera, de plein droit productif d'intérêt au taux en usage en matière commerciale.

L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation dans les conditions qu'elle déterminera de tout ou partie de l'entreprise avant l'exécution des travaux.

#### Article 76.

Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit le consort défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa quote-part des frais de reconstruction est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par Monsieur le président du tribunal de première instance de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

#### Section quatrième – Décision de l'assemblée de ne pas reconstruire.

#### Article 77.

En cas de destruction totale, l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des quatre cinquièmes des voix, décider de ne pas reconstruire le bâtiment.

#### Article 78.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription de la clôture de la liquidation à la conservation des hypothèques.

#### Article 79.

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchée du chef de la destruction sont partagés entre les indivisaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

#### Chapitre IV.- Dispositions générales.

##### Article 80.- Clause compromissoire.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des règles exposées dans les statuts.

##### Article 80 bis- des actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

L'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

#### Règlement de copropriété- Opposabilité aux tiers - Minute des actes.

##### Article 81.

Le règlement de copropriété sera polycopié ; des exemplaires seront soumis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble l', ou une partie quelconque de cet, immeuble, un droit de quelque nature que ce soit; il en sera de même des décisions des organes de la copropriété.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs en 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, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de ventes sont dressés par le notaire du vendeur à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire du vendeur de façon à assurer la conservation de toutes les minutes chez une seule étude.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Élection de domicile.

Article 82.

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Le règlement de copropriété original a été signé ne varietur et annexé à l'acte n° 13.313.

(Suivent les signatures)

Il a été enregistré trente-sept rôles sans renvoi à Woluwe-SaintPierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

Le présent règlement sera signé comme dit ci-dessus (*le président, le secrétaire et les copropriétaires ou leur mandataire encore présents*) pour éventuellement être enregistré par le syndic à la demande de l'assemblée générale sur proposition du syndic.

## ANNEXE 4

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES  
 GENERALES ET LES PARTIES COMMUNES SPECIALES DES RESIDENCES\_  
 " LES ANEMONES " ET " LES BLEUETS "

Les parties communes générales aux deux immeubles, dont le terrain, sont divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000<sup>èmes</sup>), tandis que les parties communes spéciales à chaque immeuble sont divisées en cinq mille/cinq millièmes (5.000/5.000<sup>èmes</sup>), et sont réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

<u>Résidence "Les Anémones"</u>	<u>Quotités</u>
- Sous-sol : les caves numérotées de 1 à 28 chacune deux quotités, soit ensemble :	56
les parkings numérotés de 1 à 39 : chacun huit quotités, soit ensemble :	312
- Rez-de-chaussée : Appartement A.0	130
Appartement B.0	80
Appartement C.0	80
Appartement D.0	130
Appartement E.0	80
Appartement F.0	80
Appartement G.0	80
Appartement H.0	80
Appartement I.0	130
	130
- Premier étage : Appartement A.1, C.1, D.1., F.1, G.1 et I.1 : chacun 130 quotités, soit 130 x 6	780
Appartement-duplex B.1, E.1 et H.1 : chacun 107 quotités soit 107 x 3 :	321
- Deuxième étage : Appartements A.2, C.2, D.2, F.2, G.2 et I.2 : chacun 130 quotités, soit 130 x 6 :	780
- Troisième étage : Appartements A.3, C.3, D.3, F.3, G.3 et I.3 : chacun 130 quotités, soit 130 x 6 :	780
Appartements-duplex B.3, E.3 et H.3 : chacun 107 quotités, soit 107 x 3 :	321
- Quatrième étage : Appartements A.4, C.4, D.4, F.4, G.4 et I.4 : chacun 130 quotités, soit 130 x 6 :	780
	<u>5.000</u>

Résidence "Les Bleuets"

Cet immeuble étant identique à la résidence "Les Anémones", les appartements, les parkings et les caves posséderont le même nombre de quotités.

Signé ne varietur et annexé à l'acte numéro 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré deux rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

ANNEXE 5

## ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, société anonyme établie à Bruxelles, avenue Louise 500, est propriétaire des terrains situés à Woluwe-Saint-Lambert, à front de la rue Neerveld, de l'avenue Marcel Thiry et de la rue Théodore Decuyper, cadastrés actuellement section A numéros 119/r2 et 119/z2, anciennement numéros 119/s, 119/z, 119/u, 119/r2 et partie des numéros 119/02, 119/m2, 119/a2, 119/L2, 119/g2, 119/k2, 119/d2 et 120/i, savoir :

A) Du bien ayant été cadastré section A numéros 119/s et 119/z, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de :

1. Madame Anna Maria DEBELDER, sans profession, épouse de Monsieur Franciscus Guillielmus VAN WAEG, demeurant ensemble à Woluwe-Saint-Pierre ;
2. Madame Marie Josephina DEBECKER, sans profession, épouse de Monsieur Petrus Joannes, dit Jean, POOT, pâtissier, à Woluwe-Saint-Lambert
3. Madame Jeanne Marie Philomène DEBECKER, religieuse, à Ixelles ;
4. Monsieur Joseph Edmond, dit Edmond, DEBECKER, sans profession, époux de Madame Yvonne Rosa ABELOOS, à Woluwe-Saint-Lambert
5. Monsieur Jan Frans, dit Frans, DEBECKER, Echevin des Travaux, époux de Madame Julia Françoise Alice Emma SLEGGERS, à Woluwe-Saint-Lambert ;
6. Madame Ida Maria DEBECKER, sans profession, épouse de Monsieur René Alexandre Jean Julien TIMMERMANS, agent de change, ensemble à Woluwe-Saint-Lambert
7. Madame Rosa Maria DEBECKER, sans profession, épouse de Monsieur Jean DE CLERCK, ingénieur, ensemble à Louvain ;
8. Monsieur Alphonse Emile, dit Emile, DEBECKER, professeur, époux de Madame Marie Gustavine Alice EVERAERTS, à Zuen, Leeuw-Saint-Pierre ;
9. Mademoiselle Ghislaine Marie Edmonde DE DOBBELEER<sup>12</sup>, étudiante, à Ixelles ;

aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires François COLLET, à Bruxelles, et Emile TIMMEW.IANS, à Woluwe-Saint-Lambert, en date du douze juillet mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième Bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois juillet suivant, volume 1723 numéro. 3.

Les conjoints DEBELDER, DEBECKER et DE DOBBELEER, prénommés, en étaient propriétaires indivisément pour l'avoir recueilli dans les successions de :

- a) Monsieur Josephus Emilius DEBECKER, décédé à Woluwe-Saint-Lambert le vingt juin mil neuf cent trente-neuf
- b) Mademoiselle Marie Thérèse DEBECKER, décédée à Woluwe Saint-Lambert le quinze juillet mil neuf cent quarante et un ;
- c) Madame Marie Thérèse Joséphine DEBECKER, veuve François DEBELDER, décédée à Woluwe-Saint-Pierre le treize juin mil neuf cent quarante-trois ;
- d) Madame Marie-Anne Rosalie DEBECKER, religieuse, décédée à Saint-Josse-ten-Noode le trente janvier mil neuf cent quarante-sept.

B) Des biens cadastrés d'après titre section A numéros 119/02 partie, 119/m2 partie, 119/a2 partie, 119/L2 partie 119/g2 partie et 119/k2 partie, savoir :

1. le bien cadastré numéro 119/o2 partie, pour l'avoir acquis de Monsieur Philippus Ludovicus, dit Louis, BROEDERS, ouvrier, époux de Madame Maria Rosalia SCHEERS, à Woluwe-Saint-Lambert ;
2. les biens cadastrés numéros 119/m2 partie et 119/a2 partie, pour les avoir acquis de Monsieur Petrus Franciscus, dit Pierre, MARRANT, ouvrier communal, veuf non remarié de Madame Caharina BROEDERS, à Woluwe-Saint-Lambert ;
3. le bien cadastré numéro 119/L2 partie, pour l'avoir acquis de Monsieur Albert BROEDERS, ouvrier communal; époux de Madame Germaine Andrée DELIEVER, à Woluwe-Saint-Lambert ;
4. le bien cadastré numéro 119/g2 partie, pour l'avoir acquis de Messieurs Karel et Petrus Cornelius ELSN, respectivement journalier et ouvrier-boucher, à Woluwe-Saint-Lambert ;
5. le bien cadastré numéro 119/k2 partie, pour l'avoir acquis de Monsieur Henricus, dit Henri, BROEDERS, cultivateur, veuf non remarié de Madame Maria Rosalia MARRANT, à Woluwe-Saint-Lambert

le tout aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires François COLLET, à Bruxelles, et Emile TIMMERMANS, à Woluwe-Saint-Lambert, en date du dix avril mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre avril suivant, volume 7819 numéro 8.

Les consorts BROEDERS et ELSN, prénommés, étaient propriétaires desdits biens, savoir :

-1°) Monsieur Philippus Ludovicus, dit Louis, BROEDERS, de la parcelle de terrain vendue par lui, faisant partie de la propriété lui attribuée comme co-vendeur-collocitant du lot UN, suivant procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le Ministère du Notaire Emile TIMMERMANS, prénommé, en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept décembre suivant, volume 1302 numéro 18, et tenu tant à sa requête qu'à la requête de :

- a) Monsieur Henricus BROEDERS, cultivateur, à Woluwe-Saint-Lambert ;
- b) Madame Marie Louise BROEDERS, sans profession, épouse de Monsieur Jan Baptist RENTMEESTIMS, cultivateur, à Woluwe-Saint-Etienne ;
- c) Monsieur Joannes MARRANT, ouvrier communal, à Stockel sous Woluwe-Saint-Pierre ;
- d) Monsieur Albert MARRANT, serrurier, et son épouse, Madame Clementina Emilia WILLECEMS, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert ;
- e) Monsieur Albert BROEDERS, ouvrier communal ;
- f) Madame Jeanne STALPAERT, sans profession, veuve de Monsieur Emiel BROEDERS, ensemble à Woluwe-Saint-Lambert
- g) et Madame Rachel Marie Louise SPELTINCUX, sans profession, épouse de Monsieur Marcel Victor REMDERS, cultivateurs à Vossem.

Cette propriété dépendait de la communauté légale de biens qui existait, à défaut de contrat de mariage; entre Monsieur Albertus BROEDERS et Madame Theresia Ludovica WENNEPENINCKX, suivant acquisition faite par ladite communauté, de Monsieur Joannes Franciscus DEBECKER, époux de Madame Carolina COOSEMANS, à Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte reçu par le Notaire DECOCK, ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le dix novembre mil neuf cent quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles (pas encore divisé) le vingt-deux du même mois, volume 9839 numéro 2.

Monsieur Albertus BROEDERS, prénommé, est décédé ab intestat à Woluwe-Saint-Lambert le quatorze mars mil neuf cent cinquante, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires :

- 1) ses quatre enfants alors en vie, étant : Messieurs Henricus et Philippus Ludovicus BROEDERS, prénommés, Monsieur Emile BROEDERS et Madame Marie Louise BROEDERS épouse RENTMEESTERS ;
- 2) ses deux petits-enfants, étant : Messieurs Joannes et Albert MARRANT, prénommés, venant en représentation de leur mère prédécédée, Madame Catharina BROEDERS, épouse Petrus Franciscus MARRANT, décédée à Woluwe-Saint-Lambert le trente et un décembre mil neuf cent quarante-quatre ;
- 3) sa petite-fille, Madame Rachel Marie Louise SPELTINCKX, épouse Marcel Victor RENDERS, prénommée, venant par représentation de sa mère prédécédée, Madame Elisabeth BROEDERS, épouse Jan Baptist SPELTINCKX, décédée le premier avril mil neuf cent trente-six ;

ceci sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Theresia Ludovica WINNEPENNINCKX, prénommée, suivant la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Monsieur Emiel BROEDERS, prénommé, en son vivant époux de Madame Jeanne STALPAERT, est décédé ab intestat à Schaerbeek le trois janvier mil neuf cent cinquante et un, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Albert BROEDERS, prénommé, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Jeanne STALPAERT, prénommée, suivant la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Madame Theresia Ludovica WINNEPENNINCKX, prénommée, veuve de Monsieur Albertus BROEDERS, est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Lambert le six mai mil neuf cent cinquante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires :

- 1) ses trois enfants en vie, étant: Messieurs Henricus et Philippus Ludovicus BROEDERS, et Madame REMTMEESTERSBROEDERS ; et
- 2) ses quatre petits-enfants, étant : Messieurs Joannes et Albert MARRANT, Monsieur Albert BROEDERS et Madame RENDERS-SPELTINCKX ;

tous prénommés.

-2°) Monsieur Petrus Franciscus, dit Pierre, MARRANT était propriétaire des biens par lui vendus, savoir :

- a) celui cadastré numéro 119/m2 partie, faisant partie d'une propriété qu'il avait acquise de Monsieur Joannes MARRANT, et son épouse, Madame Maria Joanne. Lucia CALUWAERTS, à Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte reçu par le Notaire TIMMERMANS, prénommé, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent trente-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze mai suivant, volume 2009 numéro 14.

Ces derniers en étaient propriétaires suivant acte d' acquisition reçu par le Notaire DE COCK, prénommé, en date du vingt-six juin mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le deux août suivant, volume 562 numéro 3.

Les époux MARRANT-BROEDERS, prénommés, étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant leur contrat de mariage reçu par ledit Notaire DE COCK en date du dix-huit septembre mil neuf cent vingt-trois, contenant attribution de la pleine propriété de la communauté.

Madame Catharina BROEDERS, en son vivant épouse de Monsieur Petrus Franciscus MARRANT, est décédée à Woluwe-Saint-Lambert le trente et un décembre Mil neuf cent quarante-quatre.

Ledit bien est devenu la propriété de Monsieur Petrus Franciscus MARRANT, suivant les conditions de son contrat de mariage précité.

- b) et celui cadastré numéro 119/a2 partie, faisant partie de la propriété acquise par lui dans une vente publique du vingt-cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois, comme dit ci-dessus.

-3<sup>o</sup>) Monsieur Albert BROEDERS, prénommé, était propriétaire du bien par lui vendu, comme faisant partie de la propriété lui attribuée comme co-vendeur-colicitant du lot 3) dans une vente publique du Notaire TIMMERMANS, prénommé, en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois, dont question ci-avant.

-4<sup>o</sup>) Messieurs Karel et Petrus Cornelius ELSSEN, prénommés, étaient propriétaires du bien cadastré numéro 119/g2 partie, comme suit :

Le bien qu'ils ont vendu dépendait originairement de la communauté légale qui, à défaut de contrat de mariage, existait entre Monsieur Karel ELSSEN et son épouse, Madame Maria Antonia VAJDËRBIEST, à Woluwe-Saint-Lambert, pour avoir été acquis par ladite communauté, suivant acte reçu par le Notaire TIMMERMANS, prénommé, le quinze mars mil neuf cent trente-neuf, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant, volume 78 numéro 9.

Madame Maria Antonia VANDERBIEST, en son vivant épouse de Monsieur Karel ELSSEN, est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Lambert le huit décembre mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Petrus Cornelius ELSSEN, prénommé, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux survivant, suivant la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

-5<sup>o</sup>) Et Monsieur Henricus BROEDERS, prénommé, était propriétaire du bien cadastré numéro 119/k2 partie, comme suit :

Le bien par lui vendu faisait partie de la propriété acquise par Monsieur Henricus BROEDERS et son épouse, Madame Maria Rosalia MARRANT, de Monsieur Joannes MARRANT et son épouse, Madame Maria Joanna Lucia CALUWAERTS, à Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte reçu par le Notaire TIMMERMANS, prénommé, le vingt-neuf avril mil neuf cent trente-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze mai suivant, volume 2009 numéro 14. Les époux BROEDERS-NARRANT, prénommés, étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquits, suivant leur contrat de mariage reçu par ledit Notaire DE COCK en date du trente octobre mil neuf cent vingt-trois, contenant attribution de la pleine propriété de la communauté à l'époux survivant.

Madame Maria Rosalia MARRANT, prénommée, est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Lambert le vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante-six, sans laisser d'enfant, et, suivant les conditions prévues dans son contrat de mariage, ledit bien est devenu la pleine propriété de son époux survivant, Monsieur Henricus BROEDERS, prénommé.

C) Du bien cadastré d'après titre numéro 119/d2 partie pour l'avoir acquis de Monsieur Maurus MARRANT, cultivateur, et son épouse, Madame Stephania Maria ELSSEN, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires François COLLET, à Bruxelles, et Emile TIMMERMAUS, à Woluwe-Saint-Lambert, le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juin suivant, volume 1852 numéro 19.

Les époux MARRANT-ELSEN étaient propriétaires dudit bien comme suit :

Le terrain prédécrit faisait partie d'une plus grande parcelle de terrain acquise par eux de Monsieur Joannes MARRANT et son épouse, Madame Marie Joanna Lucia CALUWAERTS, à Woluwe-Saint-Lambert, savoir :

- a) partie, suivant acte reçu par le Notaire Georges HUYGENS, ayant résidé à Auderghem, en date du neuf mars mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant volume 1160 numéro 14 ; et
- b) le surplus, suivant acte reçu par ledit Notaire Emile TIMMERMANS en date du vingt-neuf avril mil neuf cent trente-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze mai suivant, volume 2009 numéro 14.

D) Du bien cadastré d'après titre numéro 120/i partie pour l'avoir acquis de Madame Marie Louise BROEDERS, sans profession, épouse de Monsieur Jan Baptist RENTMEESTERS, cultivateur, à Woluwe-Saint-Etienne, aux termes d'un acte d'échange reçu par les Notaires François COLLET, à Bruxelles, et Emile TIMMERMANS, à Woluwe-Saint-Lambert, en date du vingt-sept septembre mil neuf cent soixante, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le treize octobre suivant, volume 2357 numéro 29.

Ledit bien appartenait en propre à Madame RENTMEESTERS-BROEDERS, savoir :

- 1) partie pour lui avoir été attribuée en sa qualité de colicitante, aux termes du procès-verbal d'adjudication publique du Notaire TIMMERMANS prénommé en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit audit Bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept décembre suivant, volume 1302 numéro 18 et dont question ci-dessus sub 13) ;  
En ce qui concerne le complément de l'origine de propriété dudit bien, la comparante s'en réfère à ce qui est dit sub littera B) ci-dessus.
- 2) partie pour l'avoir acquis, en nom personnel, à titre d'échange de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte du Baron Donald FALLON, Bourgmestre de ladite commune, du vingt-huit novembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit audit Bureau des Hypothèques le dix décembre suivant, volume 1913 numéro 17.  
Ladite commune de Woluwe-Saint-Lambert en était elle-même propriétaire depuis plus de trente ans.

E) Du bien cadastré d'après titre numéros 119/u et 119/r2, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de :

- a) 1. Monsieur Emile ELSSEN, sans profession, veuf non remarié de Madame Justina Maria VANSTEENKISTE, à Erps-Kwemps
2. a-Monsieur Christianus ELSSEN, cultivateur, époux de Madame Yvonne Joanna HAESSENDONCK, à Louvain ;  
b-Monsieur Emile ELSSEN, célibataire, journalier, à Louvain ;  
c-Madame Maria Julia Elisa ELSSEN, sans profession, épouse de Monsieur Julien Guillaume BINON, militaire, à Louvain ;
3. Monsieur Joseph Philippe NACKAERT, pensionné, et son épouse, Madame Louise Alphonsine ELSSEN, sans profession, ensemble à Bruxelles ;
4. Monsieur Marcel Emile ELSSEN, journalier, époux de Madame Florine Madeleine FLAMEY, à Woluwe-Saint-Lambert ;
5. Monsieur Charles (dans certains actes aussi orthographié Karel) ELSSEN, sans profession, veuf non remarié de Madame Marie Antoinette VANDERBIEST, à Grimbergen ;
6. Monsieur Léopold ELSSEN, pensionné, époux de Madame Odile Camille Séraphine VERHEUGEN, à Erps-Kwerps

7. Monsieur Victor Jan ELSÉN, pensionné, époux de Madame Helena Maria GRAUWELS, à Erps-Kwerps ;
- b) 1. a-Monsieur Jean Oscar MARRANT, brigadier, époux de Madame Julia Ludovica NOOTENS, à Woluwe-Saint-Pierre ;  
b-Monsieur Constant MARRANT, tourneur, époux de Madame Suzanne Louisa NOOTENS, à Woluwe-Saint-Pierre ;
2. a-Madame Jeanne MARRANT, religieuse, à Wauthler-Braine  
b-Monsieur Louis MARRANT, employé, célibataire, à Wauthier-Braine ;
3. Monsieur Josephus Armand MARRANT, religieux, à la Roche en Ardenne ;
4. Monsieur Albert MARRANT, ajusteur, et son épouse, Madame Clementina Emilia NILLEGEMS, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Lambert
5. Monsieur Camillus MARRANT, viticulteur, époux de Madame Julia Colette d'HONT, à Hoeilaart

suivant acte reçu par le Notaire Jean VAN WINCKEL, à Woluwe-Saint-Lambert, le onze décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-huit janvier mil neuf cent septante-quatre, volume 4741 numéro 20.

Originellement, ce bien dépendait de la communauté universelle ayant existé aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Prosper Hubert DELZAERT, ayant résidé à Schaerbeek, le premier février mil neuf cent vingt-deux, d'entre les époux Maurus MARRANT et Stéphanie Maria ELSÉN, pour en avoir fait l'acquisition, sous plus grande contenance, des époux Joannes MARRANT et Maria Joanna Lucia CALUWAERTS, cultivateurs, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes de deux actes de vente reçus respectivement par le Notaire HUYGENS, ayant résidé à Auderghem, le neuf mars mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-neuf mars suivant, volume 1160 numéro 14, et par le Notaire Emille TIMMERMANS, prénommé, le vingt-neuf avril mil neuf cent trente-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze mai suivant, volume 2009 numéro 14.

Monsieur Maurus MARRANT est décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert le dix-huit janvier mil neuf cent septante-deux, sans délaisser d'héritier à réserve.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire HUYGENS, ayant résidé à Auderghem, le dix-huit mars mil neuf cent vingt-huit, enregistré à Etterbeek deuxième bureau le dix mai mil neuf cent septante-deux, volume 55 folio 3 case 13, ledit Monsieur Maurus MARRANT a fait donation au profit de son épouse survivante, Madame Stéphanie Maria ELSÉN, pour le cas arrivé de non existence d'héritiers à réserve, de l'universalité en pleine propriété de tous les biens meubles et immeubles composant sa succession.

Madame Stéphanie Maria ELSÉN, veuve non remariée de Monsieur Maurus MARRANT, est décédée à Bruxelles le vingt juin mil neuf cent septante-trois, sans délaisser d'héritiers à réserve.

Aux termes de son testament authentique dicté au Notaire VAN WINCKEL, prénommé, le neuf mai mil neuf cent septante-deux, dûment enregistré, elle lègue la moitié de sa succession en pleine propriété aux héritiers légaux dans la ligne collatérale de feu son époux Monsieur Maurus MARRANT, l'autre moitié de sa succession est recueillie par ses héritiers légaux dans la ligne collatérale.

Elle délaisse comme héritiers légaux dans la ligne collatérale :

- 1) son frère, Monsieur Emile ELSÉN ;
- 2) sa sœur, Madame NACKAERTS-ELSÉN
- 3) son frère, Monsieur Charles ELSÉN ;
- 4) son frère, Monsieur Léopold ELSÉN ;
- 5) son frère, Monsieur Victor Jan ELSÉN ;

- 6) les trois enfants de son frère Petrus ELSEN prédécédé, étant : a. Christianus ELSEN, b. Emile ELSEN, et c. Madame BINON-ELSEN ; et
- 7) l'enfant de son frère Egied ELSEN prédécédé, étant : Monsieur Marcel Emile ELSEN.

Monsieur Maurus MARRANT délaissant au moment de son décès comme héritiers légaux dans la ligne collatérale :

- 1) son frère, Monsieur Josephus Armand MARRANT ;
- 2) son frère, Monsieur Camillus MARRANT ;
- 3) les deux enfants de son frère Guillaume MARRANT prédécédé, étant 1 a. Monsieur Jean Oscar MARRANT, et b. Monsieur Constant MARRANT ;
- 4) les deux enfants de son frère Karel MARRANT prédécédé, étant : a. Jeanne MARRANT, et b. Louis MARRANT ; et
- 5) l'enfant de son frère Petrus Franciscus MARRANT prédécédé, étant Albert MARRANT.

Signé ne varietur et annexé à l'acte de base n° 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré neuf rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
DEPARTMENT OF CHEMISTRY  
5800 S. UNIVERSITY AVENUE  
CHICAGO, ILLINOIS 60637

PROFESSOR [Name]  
[Address]  
[City, State, Zip]

Dear Professor [Name]:

I am writing to you regarding [Topic].

ANNEXE 6Province de Brabant

B. 11.768

Arrondissement de Bruxelles-CapitaleCOMMUNE DE MOLUWE-SAINT-LAMBERTPERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. la S.A. PROGRES, avenue du Congo 7 à Ixelles, relative à un bien sis rue Heerveld (lotissement 250-Lots 9 et 10) et tendant à construire quatre immeubles à appartements;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 17 août 1978;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril et 22 décembre 1970;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

~~Attendu qu'il existe, pour le terrain en question, un plan d'urbanisme approuvé par arrêté royal en date du 17 mai 1962;~~

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 25 mai 1978; que ce permis de bâtir n'est pas périmé;

~~Vu la décision du \_\_\_\_\_, du fonctionnaire délégué \_\_\_\_\_, sur proposition motivée du Collège \_\_\_\_\_, dérogation au \_\_\_\_\_~~

~~plan d'urbanisme~~  
~~plan de lotissement~~

~~Attendu que les travaux en objet de la demande, étant de faible importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué et les dispositions de l'article 15, § 1, de la loi du 29 mars 1962;~~

~~Vu les règlements généraux sur les lotissements;~~

~~Vu le règlement communal sur les lotissements;~~

~~Vu les règlements généraux sur les bâtisses;~~

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

.../...

## ARRETE :

Article 1 - Le permis est délivré à M. la S.A. FROGIES  
qui devra :

1. respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;
2. payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximativement égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
3. demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
4. se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'Etat, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
5. demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
6. prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
7. de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, avec des matériaux neufs;
8. obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entreprendre les travaux;
9. obtenir éventuellement les autorisations requises pour le placement d'enseignes;
10. respecter toutes modifications apportées éventuellement aux plans des travaux avant leur approbation;
11. prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux;
12. satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 26 décembre 1956 et l'arrêté royal du 27 mai 1958 sur le Service des Postes concernant le placement des boîtes aux lettres;
13. respecter les dispositions suivantes :
  - Les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'Incendie de l'Administration de Bruxelles dans son rapport du 27 juillet 1970, réf. : M/EP/ICR/920/78, dont une copie est jointe au présent permis, doivent être strictement réalisées;
  - Une attestation du susdit Service d'Incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été prises doit être fournie à l'Administration communale avant l'occupation des immeubles;
  - Les immeubles doivent être chauffés à l'aide d'un système non polluant;
  - Les cuisines des blocs A et B doivent communiquer avec les livinges par une baie ouverte de 1,30m de largeur minimum;

.../...

X Fournir, avant le début des travaux, les plans de détails, dressés par le fabricant, X  
 du système mécanique de ventilation prévu pour l'aération des MW et des salles de  
 bains;

- Prévoir la possibilité de raccorder les égouts des lots 1-5-7 et 8 vers la rue  
 Neerveld;
- Prévoir la possibilité de raccorder les immeubles au réseau public de télédistri-  
 bution (voir documentation en annexe);
- Fournir un plan général de l'égouttage ayant reçu l'accord de la société vendeuse,  
 et ce avant le début des travaux.

X

X

X

X

X

X

~~Article 2 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà de~~

Article 3 - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonction-  
 naire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspen-  
 sion.

Article 4 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des  
 Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou  
 des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les  
 autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la ré-  
 glamentation générale sur la protection du travail.

#### Dispositions légales

(Loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

Article 52 - Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas  
 commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège échevinal peut, à la demande de l'intéressé, proroger le per-  
 mis pour une seconde période d'un an.

Article 54 - § 2 - Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exé-  
 cutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire dé-  
 légué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis  
 doit reproduire le présent paragraphe.

.../...

Article 54 § 4 - Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le 02-10-1978

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

A. LECERF



Le Bourgmestre,  
Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin-délégué,

J. GUFFENS



Service des travaux publics.

AGGLOMÉRATION  
DE  
BRUXELLES



S.A. PROGIME  
7, avenue du Congo  
1050 Bruxelles

## SERVICE D'INCENDIE

## ETAT-MAJOR

52, Place du Jeu de Balle

1000 BRUXELLES.

Tél. : 513.32.00

Bruxelles, le 27 juillet 1978.

MT/PR/DTR/920/78  
rue Neerveld/WSL

Annexes: 24 plans

Messieurs,

Objet : projet de construction de 4 immeubles à appartements multiples dont deux bâtiments moyens ( à 11,80m ) de 4 étages avec un sous-sol à usage de parking ( 2 x 39 emplacement et deux bâtiments bas ( ± 5,75m ) de 2 étages avec un sous-sol partiellement à usage de parking ( 16 + 24 emplacements ) surnommés "Les jardins Saint - Lambert" et à ériger rue Neerve à Woluwé - Saint - Lambert ( architecte LUWAERT G. et maître de l'ouvrage PROGIME ).

Après examen du dossier repris sous rubrique, nous vous communiquons les remarques émises par notre service au sujet des mesures de protection contre l'incendie.

Notre service pourrait émettre un AVIS FAVORABLE à condition que les prescriptions suivantes soient respectées :

A. pour les deux bâtiments moyens ( A et B ) à 3 compartiments.

1. La résistance au feu des éléments structuraux, définie par la norme NBN 713.020 doit être la suivante :
  - a. Colonnes, murs, poutres principales ainsi que les parois des 3 cages d'escaliers, des 3 chemins d'évacuation au rez-de-chaussée, de séparation des garages : Rf 2 h;
  - b. planchers et autres parties essentielles ainsi que les parois verticales entre les logements, les parois des trémies et des machineries des 3 ascenseurs, les parois des locaux compteurs, les parois des 3 gaines vide-ordures et des locaux de réception des ordures : Rf 1 h;
  - c. plafonds et faux-plafonds : voir les différents points repris au § 3.4 de la norme NBN 713.010;

.../

2.

d. parois de la façade : la façade doit comporter entre chaque étage, tant à l'avant qu'à l'arrière, un élément de construction satisfaisant durant 1 h au critère "d'étanchéité aux flammes" de la norme NBN 713.020; pour ce faire, il y a lieu de se référer aux dispositions énumérées au paragraphe 3.2 de la norme NBN 713.010.

2. Les portillons d'accès aux gaines vide-ordures doivent être situés dans un petit local dont la porte d'accès est du type coupe-feu, Rf  $\frac{1}{2}$  h - NBN 713.020 et à fermeture automatique (les gaines se trouvant dans le hall commun).
3. Les parois des gaines verticales (au minimum 9) doivent présenter un Rf  $\frac{1}{2}$  h si elles sont compartimentées au niveau de chaque étage par des écrans horizontaux construits en matériaux non combustibles (Rf 1 h et largement ventilées à la partie supérieure si pas d'écrans). Les trappes et portillons de visite pratiqués dans ces gaines doivent présenter une Rf  $\frac{1}{2}$  h (Rf 1 h si pas d'écrans).
4. Les chemins d'évacuation, les paliers, les cabines d'ascenseurs doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité pouvant être fourni par des appareils autonomes.
5. La ventilation des caves et des locaux de réception des ordures ne peut pas se faire par la trémie d'ascenseur ou le chemin d'évacuation mais doit se faire directement vers l'extérieur.

**B. pour deux bâtiments bas à 3 compartiments (C) et 2 compartiments (C)**

1. La résistance au feu des éléments structuraux, définie par la norme NBN 713.020 doit être la suivante :
  - a. colonnes, murs porteurs, murs mitoyens, poutres principales, ainsi que les parois des cages d'escaliers, des chemins d'évacuation au niveau 1, des trémies et des machineries des ascenseurs, des gaines verticales et des locaux de réception des ordures, de séparation des garages : Rf 1 h;
  - b. planchers : Rf  $\frac{1}{2}$  h;
  - c. Les parements de façade sont constitués de matériaux difficilement inflammables.
2. Les portillons d'introduction des ordures doivent être sollicités en permanence à la fermeture et présenter une Rf  $\frac{1}{2}$  h.
3. Les gaines vide-ordures doivent être pourvues d'une ventilation à leur partie supérieure.


**C. pour l'ensemble des bâtiments**

1. Sur la voie d'accès aux dits bâtiments, un chemin répondant aux caractéristiques énumérées ci-dessous, doit être maintenu libre à tout moment :
  - largeur libre minimale : 4 m (8 m lorsque la voie d'accès est une impasse, ce qui est le cas)
  - hauteur libre minimale : 4 m
  - rayon de braquage minimal : 11 m d'intérieur et 15 m extérieur
  - pende maximale : 6 %
  - résistance : 15 t min. par véhicule, dont 5 t sur l'essieu avant  
10 t sur l'essieu arrière
 ceux-ci étant distants de 5 m.

2. Au niveau du rez-de-chaussée (bât. A et B) ou du niveau 1 (bât. C et D), la cage d'escalier desservant les étages doit être séparée de celle desservant le sous-sol par des parois présentant une Rf 1 h et une porte du type coupe-feu Rf  $\frac{1}{2}$  h-NBN 713.020, à fermeture automatique et s'ouvrant dans le sens de l'évacuation.
3. Les portes suivantes doivent être du type coupe-feu, Rf  $\frac{1}{2}$  h-NBN 713.020, et munies d'un dispositif de fermeture automatique.
  - les portes d'accès aux cages d'escaliers,
  - les portes d'entrée de tous les appartements (pas de fermeture automatique);
  - les portes d'accès aux parkings souterrains
  - les portes du sas d'accès ou d'accès aux locaux de réception des ordures
  - les portes d'accès au plier des ascenseur au sous-sol.
4. Les portes palières d'ascenseurs doivent satisfaire pendant une  $\frac{1}{2}$  heure aux conditions du critère d'étanchéité aux flammes de la norme NBN 713 020.
5. Les locaux machinerie d'ascenseur (non indiqués sur les plans) doivent se trouver à la partie supérieure des trémies, dans un local isolé, doté d'une ventilation naturelle favorisant en permanence l'évacuation des fumées hors du local et fermé par une porte du type coupe-feu telle que décrite au point 3. Les gaines doivent être également ventilées vers l'extérieur.
6. Les parkings souterrains doivent être pourvus d'un système de ventilation mécanique efficace et tel que l'ambiance ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive.
7. Les parkings souterrains doivent être dotés de dévidoirs muraux à alimentation axiale conformes à la norme NBN S21-023 répartis de telle manière que chaque point du niveau puisse être atteint par le jet d'une lance et placés en un endroit facilement accessible, de préférence à proximité des accès au parking.
8. Compte tenu de la disposition des parkings (en communication 2 par 2 et se terminant en cul-de-sac), il serait souhaitable de disposer d'un second accès pour les véhicules, situé à l'opposé de l'entrée prévue aux plans.
9. Les lanterneaux prévus au sommet des cages d'escaliers, doivent être équipés d'un dispositif d'ouverture à commande manuelle placés au rez-de-chaussée et réservés au service d'incendie.
10. Les locaux "compteurs" situés au rez-de-chaussée des bâtiments doivent être dotés d'une ventilation naturelle aboutissant directement à l'air libre. Dans le cas d'une distribution de gaz naturel, les compteurs de gaz doivent être placés dans un local séparé, convenablement ventilé vers l'extérieur, dont les parois présentent une Rf 1 h et fermé par une porte du type coupe-feu Rf  $\frac{1}{2}$  h-NBN 713.020 à fermeture automatique.
11. Le type de chauffage devrait être indiqué sur les plans. 8

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier Chef de Service,  
Lt-Colonel R. VAN GOMPEL

  
Le Lieutenant,  
Inz-T. GIBSON

Signé ne varietur et annexé à l'acte de base n° 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré sept rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

#### ANNEXE 7

Plan n° 71.281 de la société "ASVERLEC" relatif à la construction d'un poste de transformation du courant électrique.

Signé ne varietur et annexé à l'acte n° 13.313.

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau le 5 octobre 1979, volume 7, folio 72, case 7. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

13.083

"LES JARDINS SAINT LAMBERT"  
rue Neerveld à Woluwe-Saint-Lambert

CONDITIONS GENERALES DE VENTE  
DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

L'an mil neuf cent septante-neuf.

Le treize avril.

Par devant Nous, Maître Daniel GERARD, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme dénommée "PROMOTION GENERALE IMMOBILIERE EN EUROPE", en abrégé "PROGIME", établie à Bruxelles, avenue du Congo 7, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 319.642.

Constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Guy MOURLON BEERNAERT, Notaire à Bruxelles, le trois février mil neuf cent soixante-quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du quinze février suivant, sous les numéros 3418 et 3419.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, suivant procès-verbal dressé par le Notaire GERARD soussigné le deux mai mil neuf cent septante-sept publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juin suivant, sous le numéro 2183-8.

Ici représentée, en conformité de l'article 15 des statuts, par deux administrateurs :

1. Le Comte Arnoul d'ARSHOT, administrateur de sociétés, demeurant à "La Closerie" à Wauthier-Braine ;
2. Monsieur Willem DE BOSSCUER, administrateur de sociétés, demeurant à Kraainem, avenue Baron d'Huart 152.

Laquelle, représentée comme dit est, Nous a présentement remis, pour être déposés au rang de nos minutes, à charge pour nous d'en délivrer copie, extrait ou expédition à qui il appartiendra :

- 1) le cahier général des conditions régissant la vente des locaux privatifs à construire dans les immeubles à appartements du complexe "LES JARDINS SAINT-LAMBERT" dont la comparante a commencé l'édification à Woluwe-Saint-Lambert, rue Neerveld ;
- 2) le cahier des charges avec description des travaux et des matériaux à mettre en œuvre pour la construction de ces immeubles.

Ces deux documents, après avoir été revêtus de la mention d'annexe et signés par les comparants et le Notaire soussigné, demeureront ci-annexés.

Ils seront applicables à toutes les ventes de locaux privatifs dans les immeubles de l'ensemble urbanistique dénommé "LES JARDINS SAINT-LAMBERT", à moins qu'il n'y soit dérogé par des conventions particulières.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle un renvoi à Woluwe-Saint-Pierre, 2<sup>ème</sup> bureau, le 19 avril 1979, volume 58, folio 49, case 18. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

CAHIER.GENERAL  
DES CONDITIONS REGISSANT LA VENTE  
DES APPARTEMENTS A CONSTRUIRE

-----

PREMIERE PARTIE - Dispositions générales régissant le contrat.

CHATITRE I.-EXPOSE GENERAL

1. Le contrat conclu avec l'acquéreur porte sur l'appartement à construire.

La description des travaux et des matériaux fait l'objet de la seconde annexe de l'acte de dépôt.

2. Le contrat est conclu conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal d'exécution du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un.

3. L'appartement étant à construire, le droit de mutation ne sera perçu que sur la valeur des quotités indivises dans le terrain et les constructions seront soumises au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au fur et à mesure de l'établissement des factures ou à la livraison.

4. Le prix de vente est fixé au compromis de vente et dans l'acte authentique s'il n'y a pas eu de compromis de vente ; il est ventilé entre le prix du terrain et le prix des constructions.

Le prix est payable de la façon suivante :

- à la signature du compromis de vente : cinq pour cent du prix total ;
- à la signature de l'acte authentique de vente : le prix des quotités indivises dans le terrain afférentes à l'appartement et des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte versé ;
- le solde du prix sera payable par l'acquéreur par tranches, suivant l'échelle de paiement arrêtée à la convention de vente, lesquelles tranches ne pourront pas dépasser le coût des ouvrages exécutés.

5. Le bien vendu n'étant pas construit ou en construction au moment de la vente, la vente est fondée sur :

- a) les plans annexés à la Charte de l'Immeuble et le cas échéant, le plan particulier annexé à l'acte de vente.
- b) la description des travaux et des matériaux mis en œuvre, en qualité et ordonnance, description faisant l'objet de la seconde annexe du présent acte.
- c) la description de l'immeuble annexée à la Charte de l'Immeuble et le présent cahier des charges.

En cas de discordance entre les indications des plans, autres pièces et documents se rapportant à la vente d'une part et d'autre part, la description des travaux et matériaux à mettre en œuvre, c'est ce dernier document qui fait foi.

La société Progime se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours contre eux, et par dérogation à ce qui est dit-ci-avant et au règlement général de copropriété :

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution de plans, d'apporter aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble et analysés à la Description du Bâtiment, toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment pour répondre aux desiderata et prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir et des mesures de sécurité, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes, ceci plus particulièrement dans les sous-sols et dans les cages où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications et des diminutions aux parties communes;
- b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements et studios comme elle le jugera opportun; de réunir en un seul, deux ou plusieurs locaux séparés, de diviser, de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, ou même de niveau différents, suivant les variantes qu'elle estimera utile, d'agrandir ou de réduire une entité privative ou local privatif, au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées; d'incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversement, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative ou les dimensions respectives des deux entités voisines.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le nombre total des quotités des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera souverainement par la société PROGIME.

Les acquéreurs d'entités privatives, par le fait même de leur acquisition, donnent d'office mandat irrévocable, à la société Progime, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus, et plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion toutefois des parties privatives qui leur auront été vendues.

Ce mandat sera, toutefois, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, ce qui sera censé coïncider avec la date de la réception définitive des parties communes.

6. Les obligations réciproques de l'acquéreur et du vendeur sont les suivantes :

L'acquéreur doit payer le prix convenu et prendre livraison du bien à la date convenue.

Le vendeur doit :

- a) se conformer exactement aux plans, description des travaux et cahier des charges, observer les règles de l'art de bâtir et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat;
- b) livrer le bien dans le délai convenu;
- c) répondre de la perte ou de la détérioration de la chose jusqu'au moment de la mise en état de réception déterminée par l'architecte ;

Ces obligations sont précisées ci-après.

## CHAPITRE II. - MODIFICATIONS AU CONTRAT.

### I. Modifications au prix.

Le prix a été fixé compte tenu du prix de la main d'œuvre et des matériaux au jour de la convention.

Le prix de vente sera invariable une fois fixé, à l'exception de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne les constructions, quels que soient les dépenses et imprévus que le vendeur devra s'imposer pour l'exécution de son obligation et ce conformément aux conditions du marché. Le vendeur déclare s'être rendu parfaitement compte de la nature du terrain, des travaux à effectuer et des conditions à remplir.

Le prix des constructions est sujet à révision, à l'exclusion du prix du terrain.

Cette révision du prix a lieu en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes et celles du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

Elle ne sera appliquée que sur quatre-vingts pourcents du prix total des constructions.

Il est convenu entre parties que la révision du prix sera appliquée en tenant compte de ce que les salaires interviennent pour quarante pourcents dans le prix total des constructions.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou d'état d'avancement des travaux, de la formule ci-après.

$$p = P (0,40 s/S + 0,40 i/I + 0,20)$$

Dans laquelle :

- P représente le montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux; représente le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes et des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction;
- S représente le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis de vente ou à défaut à la signature de l'acte authentique de vente, majoré du pourcentage global des charges sociales et d'assurances;
- s représente le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances au même moment;
- I représente l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur, en vigueur à la date de la signature du compromis de vente ou à défaut à la signature de l'acte authentique de vente;
- i représente le même indice mensuel enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

Le salaire horaire moyen est formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise savoir à Woluwe-Saint-Lambert.

Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

Au cas où le vendeur n'aurait pas appliqué la révision du prix conformément à ce qui est dit ci-avant à chaque tranche de paiement, il peut établir cette révision du prix jusqu'à la date de la réception provisoire des parties communes; la révision ne s'opérant que jusqu'à la date où chacune des tranches était exigible.

La révision n'a pas d'effet pour les travaux effectués dans une période de retard imputable au vendeur.

Le prix de vente a été fixé compte tenu du régime fiscal actuel de la taxe sur la valeur ajoutée. Si ce régime devait être modifié, toute augmentation des impositions incombant au vendeur entraînerait de plein droit une majoration corrélative du prix de vente, moyennant justification à produire par le vendeur.

## 2. Modifications aux travaux.

Le vendeur n'apporte en principe aucune modification aux travaux qui seront exécutés suivant la description prévue.

L'acquéreur s'adressera directement aux sous-traitants dont il recevra la liste pour exercer en temps utile les choix possibles concernant le parachèvement de son appartement.

L'acquéreur devra recevoir l'autorisation formelle du vendeur pour toute modification qu'il souhaiterait apporter dans son appartement, étant entendu qu'aucun changement ne sera accepté après la mise en œuvre des cloisons.

Ces modifications qui ne pourront pas nuire ou porter atteinte à la solidité de la construction seront soumises par écrit et préalablement à l'architecte de l'immeuble qui percevra des honoraires s'il y a lieu.

## CHAPITRE III. - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.

Les obligations de l'acquéreur sont les suivantes :

### 1. Mise à la disposition des parties indivises du terrain.

L'acquéreur mettra les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées, dont il sera devenu propriétaire par l'incorporation, à la libre disposition du vendeur, de l'entrepreneur chargé des travaux et des sous-traitants, et prêtera son concours chaque fois qu'il sera requis, même par simple lettre.

### 2. Paiement du Prix.

Il devra payer strictement le montant convenu aux époques prévues à la convention, même avant la passation de l'acte authentique de vente.

Il est spécialement à remarquer que l'objet de l'engagement de construire, pris par le vendeur vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires, est la construction de l'immeuble tout entier.

La collectivité ou communauté de tous les copropriétaires de l'immeuble est donc intéressée à la bonne marche des travaux; celle-ci ne peut être assurée que si le vendeur reçoit d'une manière ponctuelle la part contributive de chacun des acquéreurs. C'est pourquoi un acquéreur ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître,

retarder le paiement à faire; il devra, s'il juge bon dans ce cas, faire le paiement sous réserve de ses droits.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit du vendeur au taux des avances en compte courant de la BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE, augmenté de quatre points, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour où le paiement sera crédité au compte du vendeur.

Il sera loisible au constructeur d'arrêter les travaux dans l'appartement du propriétaire en retard de paiement sans autre formalité qu'un avertissement recommandé.

Les travaux ne seront repris qu'après règlement des sommes dues augmentées des intérêts de retard dont question ci-avant et d'une indemnité qui ne sera jamais inférieure à dix pour cent des sommes dues et à tous autres dommages et intérêts.

Les intérêts de retard seront des, même avant la passation de l'acte authentique, à compter de l'exigibilité prévue à la convention.

En cas de retard dans la passation de l'acte authentique, l'amende encourue au profit du Trésor sera supportée par l'acquéreur.

De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier, restée infructueuse durant huit jours francs, toutes les sommes dues sur le prix de vente deviendront immédiatement exigibles et productives d'intérêts au taux prévu ci-avant depuis l'exigibilité jusqu'au paiement; le tout sans préjudice à tous les autres recours.

En outre, vu l'atteinte portée aux intérêts de la collectivité, l'assemblée générale des copropriétaires, convoquée et délibérant conformément au règlement de copropriété, pourra prendre contre le copropriétaire défaillant des sanctions, comme lui imposer une pénalité qui ne pourra pas dépasser cinq cents francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée par lettre recommandée.

Cette décision sera prise à la simple majorité. Le montant de cette pénalité sera versé au fonds commun prévu par le règlement de copropriété.

A défaut par l'acquéreur de régler immédiatement le montant de cette pénalité, l'assemblée générale pourra en doubler le montant après une lettre recommandée restée infructueuse durant huit jours.

Le tout sans préjudice à tous autres droits et actions, tant des copropriétaires que du vendeur.

Les paiements sont exigibles suivant l'arrivée à un stade d'achèvement ce qui est une question de fait. Huit jours au moins avant la création d'une facture, le vendeur enverra à l'acquéreur un certificat de l'architecte de l'immeuble attestant l'arrivée des travaux au stade prévu, le certificat réglera définitivement cette question du fait.

Huit jours après la création du certificat, le vendeur enverra à l'acquéreur la facture relative audit certificat.

Les fonds devront être versés au compte en banque du vendeur numéro 608-3270305-83 "PROGIME-JARDINS SAINT LAMBERT" au plus tard le quinzième jour après la date de création de la facture. Passé ce délai, les intérêts de retard dont question ci-dessus courront de plein droit et sans autre formalité en faveur du vendeur jusqu'au jour où l'intégralité du montant de la facture sera au compte en banque ci-dessus donné.

Le vendeur n'acceptera aucun motif de retard de paiement, ces mesures étant prises dans l'intérêt de tous afin de permettre l'édification sans interruption du bâtiment.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

S'il y a plusieurs acquéreurs ayant passé commande d'un même appartement, ceux-ci seront solidairement tenus; les héritiers et successeurs à tous titres d'un acquéreur sont tenus indivisiblement.

L'acquéreur ne pourra, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits sans l'autorisation du vendeur; à défaut d'agrément de la cession, le cédant restera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie et sûreté du solde du prix de vente et de tous accessoires, le bien vendu et tout ce qui viendra s'y incorporer sera grevé par privilège au profit du vendeur le vendeur, s'il avait renoncé au privilège, pourra prendre une inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur, dès qu'il l'estimera utile, pour tout ou partie du prix de vente resté dû.

Si l'acquéreur désirait, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer l'appartement, il pourrait le faire, mais à la condition expresse que la totalité des fonds à provenir de l'emprunt soit destinée au règlement des sommes dues au vendeur.

Dans ce cas, le vendeur devra être prévenu et mis au courant des conditions dans lesquelles le bailleur de fonds mettra les fonds empruntés à la disposition de l'acquéreur.

L'acquéreur, par le fait de contracter un emprunt, s'oblige, sous peine de dommages-intérêts, à donner délégation au vendeur sur le montant des fonds à provenir de l'emprunt, afin que ce dernier puisse sur sa simple quittance, et sur la production du contrat intervenu entre l'acquéreur et lui-même, toucher directement de l'organisme bailleur de fonds toutes Sommes exigibles.

Si le vendeur avait pris inscription pour le montant du prix de vente, il consentirait soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang, après l'inscription prise au profit du, bailleur de fonds.

### 3. Réception du bien.

L'acquéreur a l'obligation de prendre livraison du bien.

Cette réception est double quant à son objet et quant au moment; elle se fera à la demande du vendeur.

#### 1) Réception provisoire.

##### a) parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives a lieu dès que les travaux des parties privatives sont terminés et en tout état de cause avant la livraison. ,

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections réparables durant le délai de garantie.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur des travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La réception sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur.

Le vendeur n'acceptera aucun motif de retard de paiement, ces mesures étant prises dans l'intérêt de tous afin de permettre l'édification sans interruption du bâtiment.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

S'il y a plusieurs acquéreurs ayant passé commande d'un même appartement, ceux-ci seront solidairement tenus; les héritiers et successeurs à tous titres d'un acquéreur sont tenus indivisiblement.

L'acquéreur ne pourra, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits sans l'autorisation du vendeur; à défaut d'agrément de la cession, le cédant restera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie et sûreté du solde du prix de vente et de tous accessoires, le bien vendu et tout ce qui viendra s'y incorporer sera grevé par privilège au profit du vendeur le vendeur, s'il avait renoncé au privilège, pourra prendre une inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur, dès qu'il l'estimera utile, pour tout ou partie du prix de vente resté dû.

Si l'acquéreur désirait, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer l'appartement, il pourrait le faire, mais à la condition expresse que la totalité des fonds à provenir de l'emprunt soit destinée au règlement des sommes dues au vendeur.

Dans ce cas, le vendeur devra être prévenu et mis au courant des conditions dans lesquelles le bailleur de fonds mettra les fonds empruntés à la disposition de l'acquéreur.

L'acquéreur, par le fait de contracter un emprunt, s'oblige, sous peine de dommages-intérêts, à donner délégation au vendeur sur le montant des fonds à provenir de l'emprunt, afin que ce dernier puisse sur sa simple quittance, et sur la production du contrat intervenu entre l'acquéreur et lui-même, toucher directement de l'organisme bailleur de fonds toutes Sommes exigibles.

Si le vendeur avait pris inscription pour le montant du prix de vente, il consentirait soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang, après l'inscription prise au profit du, bailleur de fonds.

### 3. Réception du bien.

L'acquéreur a l'obligation de prendre livraison du bien.

Cette réception est double quant à son objet et quant au moment; elle se fera à la demande du vendeur.

#### 1) Réception provisoire.

##### a) parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives a lieu dès que les travaux des parties privatives sont terminés et en tout état de cause avant la livraison. ,

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections réparables durant le délai de garantie.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur des travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La réception sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur.

Il sera procédé à l'examen des travaux; un procès-verbal sera dressé, en double exemplaire dont l'un sera remis au vendeur et l'autre à l'acquéreur.

Ce procès-verbal constatera les travaux qui restent à faire.

Le vendeur fera ensuite exécuter les travaux prévus au procès-verbal de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste, adressée au vendeur.

L'acquéreur est présumé agréer les travaux s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

En cas de contestation entre vendeur et acquéreur, la partie la plus diligente pourra faire nommer un expert soit à l'amiable soit par requête au Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, lequel expert établira le procès-verbal de réception.

Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien l'acquéreur qui fait exécuter des travaux dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord de celui-ci.

Il est expressément entendu que le vendeur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception de l'appartement et la signature du procès-verbal de réception et le paiement des sommes exigibles à ce stade.

Ne peut être considéré comme entravant une réception définitive, le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire.

#### b) Parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera faite séparément pour chacun des bâtiments.

Toutefois, la société PROGIME se réserve la faculté de faire procéder à une réception provisoire, fût-elle partielle, des parties communes de chaque aile séparément, au fur et à mesure qu'elles seront mises en service.

Les services particuliers des immeubles, tels que la piscine ou le tennis, seront réceptionnés séparément lorsque le vendeur jugera le moment venu de les mettre en service.

La réception sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et un seul délégué des copropriétaires nommé et muni de pouvoirs par l'assemblée générale des copropriétaires réunis et délibérant comme prévu au règlement de copropriété et statuant à la simple majorité des voix.

Ce délégué sera obligatoirement titulaire d'un diplôme d'architecte ou d'ingénieur-architecte ayant cours en Belgique ; il sera choisi par la copropriété dans une liste d'architectes reconnus comme experts judiciaires ; l'architecte de l'immeuble présentera cette liste à la première assemblée générale.

Si au moment de la réception des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun droit qui s'attache à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

A défaut par l'assemblée de désigner son délégué et après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste restée sans suite pendant quinze jours, l'architecte de l'immeuble représentera de plein droit les copropriétaires pour établir le procès-verbal de réception.

La réception provisoire des parties communes s'opérera de la même manière et suivant les mêmes règles que la réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire aussi bien des parties communes que des parties privatives a pour effet de décharger l'entrepreneur et l'architecte de toute responsabilité vis-à-vis des acquéreurs et de leurs ayants droit, quand il s'agit de menus travaux.

Par menus travaux il faut entendre : 1) les solins, trous et scellements pour portes, gonds, arrêts, etc... les canalisations, vitreries, revêtements en carreaux de faïence et autres, les seuils, les jointements au plâtre, au mortier ou autres, les enduits au ciment, à la chaux ou plâtre, les mitres ou mitrons, les boisseaux, les bordures en pierre; 2) les carrelages, dallages en ciment, granito, mosaïques ou autres les cires en bitume, feutre, asphalte ou autres revêtements; 3) les joints de marches, perrons, parpoings ou autres ouvrages analogues; 4) les parquets ou planchers en chêne ou en sapin, plinthes, baguettes d'angle, moulures rapportées, armoires, placards, menuiseries, portes et tous ouvrages analogues; 5) tout ce qui est quincaillerie et serrures quelconques; 6) tout ce qui est retraits imputable à la construction ou séchage de la matière; 7) tout ce qui est sonnettes électriques; 8) en un mot, tout ce qui est accessoire pouvant être déplacé ou enlevé, sans qu'un édifice soit endommagé comme solidité, clôture ou couverture.

Ces ouvrages, après qu'ils ont été reçus ou agréés, suivant les règles ci-dessus exposées, ne donnent plus lieu à la garantie, sauf si des réserves écrites ont été faites lors de la constatation contradictoire; ces réserves indiqueront d'une manière absolument précise, la critique.

## 2) Réception définitive.

### a) Parties communes.

La réception définitive des parties communes y compris les accès aura lieu un an après la date de la réception provisoire des parties communes.

Elle aura lieu de la même manière et suivant les mêmes règles que la réception provisoire.

Si au moment où le procès-verbal de réception est établi, il est constaté que certains travaux restent à faire, le vendeur délivre un bon par corps de métier mentionnant les travaux restant à effectuer.

Le représentant des copropriétaires remettra ces bons avec sa signature pour décharge au fur et à mesure de l'exécution des travaux, au vendeur.

Lorsque tous les bons seront rentrés chez le vendeur munis de la décharge, la réception sera devenue définitive.

### b) Parties privatives.

La réception définitive des parties privatives aura lieu un an après la date de la réception provisoire des parties privatives, mais seulement pour autant que la réception définitive des parties communes ait eu lieu.

Elle aura lieu de la même manière et suivant les mêmes règles que la réception provisoire.

Si certains travaux restent à faire, des bons seront délivrés par le vendeur comme dit ci-avant sous a). Lorsque tous les bons seront rentrés chez le vendeur munis de leur décharge de l'acquéreur, la réception sera devenue définitive.

#### 4. Obligations accessoires.

Sont compris dans le prix de l'appartement :

- les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur en béton;
- les frais de raccordement à l'égout public;
- les frais de placement et de raccordement de divers compteurs généraux aux conduites mères et aux installations générales communes;
- toutes taxes relatives à la bâtisse et la taxe commode et incommode;
- toutes les impositions quelconques sur fournitures et main d'œuvre, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix des constructions incombant à l'acquéreur;
- les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers d'eau ;

Ne sont pas compris dans le prix de l'appartement :

- la location et le placement des compteurs de chaleur pour le chauffage central et la consommation d'eau chaude ;
- le raccordement des appartements à la télédistribution.

L'acquéreur supportera la participation forfaitaire d'usage dans les frais de l'acte de base, moyennant quoi, le vendeur prendra à sa charge l'intégralité des frais de cet acte.

L'acquéreur supportera enfin les frais légaux de son acquisition.

L'acquéreur devra prêter son concours pour l'accomplissement de toutes les formalités administratives que rendra nécessaires la construction de l'immeuble (raccordement aux égouts, eau, électricité, téléphone, enquêtes commode et incommode, etc...).

Il ne pourra avoir accès au chantier qu'une fois par semaine, accompagné de l'architecte ou de l'entrepreneur ou de leur délégué, aux jours et heures à convenir, et ce à ses risques et périls, sans qu'il ne puisse exercer aucun recours contre le vendeur ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

#### CHAPITRE IV. - Obligations du vendeur.

Les obligations du vendeur sont les suivantes :

- 1) entamer les travaux de l'immeuble à construire à la date qui sera fixée dans l'acte de vente;
- 2) se conformer exactement aux plans, cahiers des charges et description des travaux, compte tenu de ce qui est dit ci-avant.

Il devra respecter les règles de l'art et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat.

Dans la mesure où la description des matériaux qui va suivre laisse certains choix à l'acquéreur (tons, modèles, matériaux, emplacements, etc...) le vendeur adressera, au moment opportun, à l'acquéreur, en double exemplaire, une note détaillée accompagnée d'un plan invitant ce dernier à exercer les choix prévus dans la huitaine.

A défaut d'avoir reçu cette note agréée et complétée par l'acquéreur dans le délai ci-dessus, le vendeur poursuivra le parachèvement comme prévu à la description des matériaux et exercera lui-même le choix laissé à l'acquéreur dans certains cas.

La vente comporte à charge du vendeur la construction, y compris les états des lieux de propriétés à acquérir pour le compte des copropriétaires.

3) livrer le bien vendu dans les délais convenus :

- quatre cent quatre-vingts (480) jours ouvrables à partir du début des travaux pour "LES DAHLIAS",
- cinq cent quatre-vingts (580) jours ouvrables pour "LES CROCUS".

La réception provisoire et définitive des parties communes sera faite séparément pour chaque bâtiment. Toutefois, la société PROGIME se réserve la faculté de faire procéder à une réception provisoire, fût-elle partielle, des parties communes de chaque aile d'un bâtiment séparément, au fur et à mesure qu'elles seront mises en service.

Les délais prévus seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de force majeure; il est convenu que parmi ces cas, il y aura conventionnellement la grève générale ou partielle, le lockout, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du vendeur.

Ces délais seront également prolongés proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au vendeur dans les parties privatives ou communes.

En cas de retard dans l'achèvement des travaux d'un appartement, l'acquéreur aura droit à une indemnité fixée forfaitairement à cinq pour cent l'an sur la partie du prix de vente payse prorata temporis, laquelle indemnité correspond au loyer normal du bien.

Ces amendes de retard ne prendront cours qu'après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste.

Ces dommages-intérêts prendront fin :

- 1) quand les travaux seront exécutés;
- 2) quand l'acquéreur aura pris possession de son appartement, soit par lui-même, soit par ses ayants droit.

Le retard ne pourra donner lieu à d'autres sanctions ou indemnités et il ne pourra être en aucun cas demandé la résolution, à moins que les travaux ne soient interrompus totalement durant trois mois, sauf dans le cas où cette interruption aurait une cause basée sur la force majeure ou le cas fortuit, tels qu'ils sont déterminés ci-avant.

Il est en outre convenu qu'en cas de force majeure mettant le vendeur dans l'impossibilité de continuer normalement ses travaux, ceux-ci seront suspendus jusqu'à ce qu'il soit possible de les reprendre.

Au moment de la reprise, les conditions d'exécution seront revues et adaptées.

3) répondre jusqu'à la mise en état de réception déterminée par l'architecte, de la perte ou de la détérioration de la chose, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil, à l'acquéreur ne s'opérant qu'à la date de la réception provisoire des parties privatives.

### Garantie de bonne fin - Situation hypothécaire.

1. La société anonyme Progime produira à l'acquéreur la garantie de bonne fin prévue à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un; garantie fournie par un organisme bancaire.
2. Dans le cadre de cette garantie de bonne fin l'ensemble du bâtiment sera grevé au profit de l'organisme fournissant la garantie, d'une inscription hypothécaire pour le montant jugé nécessaire par cet organisme.

L'organisme bénéficiaire de cette inscription est disposé, au choix de l'acquéreur :

- à donner dès à présent mainlevée de l'inscription à prendre, à son profit en tant qu'elle grève le bien vendu contre consignation par l'acquéreur chez la Banque Copine (agence de Watermael-Boitsfort) en un compte à son nom du solde resté dû sur le prix d'acquisition avec mandat irrévocable à la Banque de transférer ces fonds au compte de Progime chez la même agence au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelle de paiement arrêtée à l'acte;

- à souscrire un engagement de donner cette mainlevée à l'achèvement des constructions pour autant que l'acquéreur ait versé l'intégralité du prix au compte de PROGIME numéro 608-3270305-83 "PROGIME-JARDINS SAINT LAMBERT" chez la banque précitée suivant l'échelle de paiement arrêtée à l'acte.

Pour le cas où l'acquéreur viendrait à contracter lui-même un emprunt auprès d'un tiers, cet organisme donnera mainlevée immédiate de l'inscription sur le bien vendu contre production d'une lettre émanant du prêteur marquant son accord sur le Crédit et portant engagement irrévocable de verser les fonds à provenir du crédit au compte numéro 608-3270305-83 PROGIME-JARDINS SAINT-LAMBERT" de PROGIME chez l'agence de banque précitée, au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelle de paiement arrêtée à l'acte.

Cette inscription ayant été prise dans l'intérêt des acquéreurs, les frais de cession de rang ou de mainlevée partielle incomberont à l'acquéreur intéressé; les frais de la mainlevée totale seront considérés comme dépenses communes et comme tels répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la copropriété.

### CHAPITRE V. - Garanties.

Après la réception provisoire, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code civil. Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1643. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des sous-entrepreneurs.

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

- a) sol; gros œuvre : garantie légale;
- b) étanchéité de la toiture : dix ans ;
- c) étanchéité des façades : deux ans;
- d) plomberie travaux en zinc : un an;
- e) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure, plafonnage chape, thermoplastique, revêtement, pavement, ferronnerie, matériaux en fer : six mois ;

- f) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquet,-marbre, vitrerie, peinture, tapissage, mobilier cuisine : pas de garantie ;
- g) chauffage central :
  - 1° - installation : un an;
  - 2° - matériel tournant, moteur : un an;
  - 3° - obtention température prévue : deux ans.

Ces garanties prennent cours à la réception provisoire des parties privatives; elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

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

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

#### Délais des actions en réclamation.

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

(Suivent les signatures)

Enregistré huit rôles deux renvois à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau, le 19 avril 1979, volume 7, folio 62, case 24.

Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET.

CAHIER DES CHARGES  
RESIDENCE  
"LES JARDINS SAINT LAMBERT"

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

### I. ETABLISSEMENT DU CHANTIER

Article 1. L'entrepreneur se réserve la conception de l'établissement du chantier et en prend l'entière responsabilité.  
Il fera les démarches nécessaires pour obtenir des services techniques les niveaux et les alignements de la construction à ériger.

Article 2. Clôture du chantier

L'entrepreneur établira à ses frais la clôture provisoire du chantier. Celle-ci sera effectuée et établie de façon à interdire l'accès au chantier à des tiers. A la fin des travaux, cette clôture sera démolie aux frais de l'entrepreneur. De même, il établira des clôtures pour préserver les voisins et les passants. Les taxes communales afférentes à ces clôtures sont à charge de l'entrepreneur. Aucun affichage publicitaire n'est autorisé sur le chantier, sauf accord du Maître de l'Ouvrage.

Article 3. Mise en état de réception des ouvrages

L'entrepreneur doit effectuer l'entretien des travaux pendant la durée de ceux-ci, l'enlèvement de tous les décombres pour la réception, le nettoyage des locaux du chantier et la remise en état du terrain.

Article 4. Taxes et raccordements

La taxe de bâtisse et le raccordement des égouts au collecteur public sont à la charge du constructeur.

### 2. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-OEUVRE

Article 1. Fouilles et déblais

Les fouilles seront ouvertes aux dimensions voulues pour permettre l'exécution aisée des fondations, caniveaux, égouts et chambres de visite.

L'entreprise générale comprend toutes les fouilles en général, les démolitions éventuelles d'anciennes maçonneries, etc...

Le fond des fouilles de fondation présentera une assiette plane et régulière atteignant un terrain offrant la résistance nécessaire pour supporter avec sécurité les charges de la construction.

Article 2. Remblais

Les remblais seront damés par couches successives. Ils seront exécutés à l'aide de terres provenant des déblais, à l'exclusion des racines, bois, gazon, etc... Ils seront exécutés lorsque l'hydrofuge aura fait prise et que ce travail aura été constaté et réceptionné par l'architecte ou son délégué.

Le terrain sera nivelé selon les indications reprises aux plans.

Article 3. Fondations

Les fondations seront exécutées suivant les calculs du Bureau d'Etudes de Monsieur ALPEN, avenue Winston Churchill, 249 à Bruxelles.

Article 4. Béton maigre à 200 kg de ciment au m<sup>3</sup>

à mettre en œuvre pour le sol du rez-de-chaussée.

Article 5. a) Mortiers

Tous les mortiers seront gâchés et seront mis en œuvre dans les heures suivant leur gâchage.

b) Ciment

Le ciment utilisé est de l'espèce Portland artificiel normal (P.A.N)  
Il sera conservé dans les magasins secs.  
Il sera protégé de la pluie pendant le transport, chargement et déchargement.

c) Matières inertes

-sable pour mortier de maçonnerie :  
sera du sable de carrière bien propre, débarrassé de toute partie terreuse et d'autres corps étrangers.

-sable pour béton armé  
sera du sable de rivière de granulométrie diam. 2mm. environ ou équivalent.

-gravier pour béton armé  
sera du gravier du Rhin ou de Meuse 5/300 mm environ.

Article 6. Béton armé

Les ouvrages en béton armé seront exécutés conformément aux plans et bordereaux d'acier établis par le bureau d'Etudes de Monsieur ALPEN, avenue Winston Churchill, 249 à Bruxelles. Les ouvrages en béton armé seront réalisés suivant les meilleures règles de l'art. Tous les plans seront soumis à l'Architecte aux fins d'approbation ou de modification éventuelles. L'examen de ces documents par l'Architecte vise uniquement les formes extérieures des ouvrages afin qu'ils ne gênent pas l'exécution des travaux des autres corps de métier.

Il jugera également si ces ouvrages ont des formes en harmonie avec la conception des ensembles. La fabrication mécanique est exigée. L'entrepreneur se conformera, pour l'exécution ainsi que pour la qualité des matériaux, aux dernières prescriptions de l'I.B.N.

Toutes les surfaces visibles des parties en béton armé seront ragréées où nécessaire. Des précautions seront prises pour protéger le béton fraîchement exécuté de la chaleur et de la gelée.

Les coffrages seront joints et rigides de façon à préserver le béton frais de tout épanchement. Ils ne seront enlevés qu'après durcissement suffisant du

béton et sous la responsabilité de l'entrepreneur. Les armatures seront en acier doux, Tor ou Crénelés. Celles-ci seront telles qu'il soit possible de confectionner des crochets normaux sans production de gerçures pour l'acier doux. Les précautions nécessaires seront prises pour empêcher que les armatures supérieures ne s'abaissent pendant le bétonnage.

Les faces de béton prévu pour recevoir les enduits seront lisses.

Article 7. Résistance du béton et des aciers

Seront conformes aux indications de l'Ingénieur spécialiste, de façon courante, les bétons armés de l'ossature auront des résistances conformes aux normes de l'I.B.N. en vigueur.

Article 8. Eléments de façade et autres en béton

a) Les moules seront confectionnés de bois spéciaux, sans nœuds, présentant la rigidité et l'élasticité nécessaires pour éviter toute déformation nuisible pendant le compactage du béton des éléments et pour permettre la propagation uniforme des chocs de compactage. Toutes les faces du moule seront parfaitement planes, d'un fini et d'un aspect impeccables. La finition des faces de remplissage sera aussi plane que possible l'aspect et le grain de ces faces ne pourront être différents de ceux des faces du côté du moule. La précision des dimensions et sections des éléments doit être garant: selon la forme et les dimensions des éléments.

b) Tous les éléments préfabriqués en béton architectonique seront exécutés en silex roulé par une firme spécialisée.

c) Les terrasses en éléments préfabriqués seront fixées à la dalle de béton.

d) Les garde-corps seront métalliques. Entre les profils il sera prévu un plexi fumé.

Article 9. Maçonnerie – Cloisons

Les faces des cloisons et murs du garage seront soigneusement rejointoyées à la dague.

Toutes les cloisons, sauf celles des garages, sont prévues en blocs autoclavés de masse pleine à base de gypse o.s.

Les baignoires encastrées auront une cloison destinée à recevoir un revêtement de faïence et seront munies d'une trappe de visite de 30 x 30 cm à l'endroit de la décharge.

Article 10. Protection contre l'humidité ascensionnelle

Les murs en contact avec les terres seront rendus étanches moyennant un hydrofuge dans la masse et un goudronnage o.s.

Article 11. Toiture

La toiture sera réalisée de façon à assurer une bonne isolation thermique au moyen de panneaux de foam glass ou similaires de 5 cm, plus pente sur feuille de polyéthylène (visqueen) et une étanchéité, deux couches de roofing, une de 4mm, l'autre de 5mm, garanties pendant 10 années.

Les deux couches de roofing seront remontées jusqu'à l'arête extérieure du muret périphérique de toiture.

Article 12. Descente d'eaux pluviales

Toiture - Terrasse

Les tuyaux de descente seront en PVC o.s. partant de la toiture pour atteindre la chambre de visite.

Article 13. Egouts – Canalisations

a) Qualité des matériaux

En PVC résistant aux chocs.

b) Écoulement

Le tracé, les pentes et les sections de canalisations assureront l'évacuation intégrale et immédiate des matières et des eaux usées et un accès facile à chacun des embranchements, même souterrains

c) Egouts

Les chambres seront couvertes par des couvercles à double garde hermétique, les gardes étant au préalable enduites de graisse, ceci afin d'éviter le refoulement des odeurs.

d) Pentes et sections

Les pentes seront déterminées par l'architecte. Tous les égouts, chambres de visite, avaloirs, etc. répondront aux exigences du règlement communal.

Les sections seront celles indiquées aux plans.

e) Chambres de visite

Dimensions suivant plans, le fond de chaque chambre sera pourvu d'un tuyau perpendiculaire.

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Article 1. Pavements et revêtements

1. Pavements

Hall d'entrée au rez-de-chaussée

en marbre

Dégagements étages :

Tapis plain répondant aux normes 713010

Escaliers :

Béton armé avec achèvement du nez de marche "anti slip"

Aires d'accès au niveau rez-de-chaussée :

En pavés fabriqués selon plan de l'Architecte de jardin.

La voie carrossable : idem.

Sous-sol :

en béton poli

Living :

Tapis plain sur toute la surface

Chambres et hall de nuit :

Tapis plain sur toute la surface

Cuisine, salle de bain et W.C. :

En carreaux grès émaillés 10/20, qualité à F 820,- le m<sup>2</sup> placé.

## 2. Revêtements

Le revêtement mural est prévu en carreaux de faïence, qualité à F 820,- le m<sup>2</sup>, et ceci dans la salle de bain sur une hauteur de +/- 2,00 m en partant du pavement.

## 4. MENUISERIES

### Article I. Menuiseries

#### Menuiseries extérieures

Châssis métalliques avec achèvement émaillé.

La section ainsi que le profil seront en proportion de la dimension du châssis.

#### Menuiseries intérieures

Pour l'exécution des menuiseries, les dimensions seront toujours relevées sur le cloisonnage exécuté.

#### Portes

Elles seront suspendues sur paumelles ou charnières en acier, munies d'une serrure et de deux clenches en alliage léger.

Les panneaux et chambranles seront prépeints; la structure interne du panneau sera du type alvéolé.

Serrure à cylindre sur la porte d'entrée de chaque appartement.

Il sera prévu un tirant extérieur en alliage léger.

L'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble et des portes individuelles d'entrée des appartements se fera au moyen d'une seule clef à combinaison : chaque propriétaire recevra, trois clefs identiques.

Un placard est prévu par appartement; un rail encastré est prévu à toutes les fenêtres.

Article 2.      Vitrerie extérieure

Tous les châssis de fenêtres seront pourvus de vitrages doubles isolants, du type Thermopane ou similaire.

L'épaisseur des verres employés sera fonction de la dimension des volumes.

Les ensembles vitrés des portes d'entrées de l'immeuble seront garnis de glace de minimum 8 mm d'épaisseur.

Article 3.      Equipement des cuisines

Description suivant plan.

Article 4.      Quincaillerie

La quincaillerie des portes et fenêtres est adaptée au type des châssis choisis par l'Architecte.

Toutes les quincailleries vues depuis les parties communes seront semblable et désignées par l'Architecte et le Constructeur.

Article 5.      Ascenseurs

Ascenseurs de marque réputée : OTIS ou similaire.

Capacité : 4 personnes.

Vitesse : environ 0,70 m par seconde.

Les ascenseurs vont du rez-de-chaussée au dernier étage.

La cabine sera construite en métal, en tôle pleine sur toute la hauteur, avec revêtement décoratif à l'intérieur. Le plancher fixe sera recouvert d'une carquette de première qualité.

Il sera prévu un éclairage automatique.

A chaque arrêt, une porte palière métallique.

Les ascenseurs possèdent les sécurités électriques des portes.

Article 6.     Ferronnerie décorative intérieure Balustrade de l'escalier

Il sera prévu deux montants métalliques à peindre. Ils seront placés dans l'axe du jour de l'escalier et fixés à la pailasse. Sur ces montants sera fixée une main courante.

Entre la main courante et les marches sera prévu un bandeau en tôle métallique. Celui-ci sera fixé au support métallique et destiné à être peint

Article 7.     Peintures

1. Parties communes

a) Paliers devant ascenseurs

Les murs et plafonds seront nettoyés et recouverts de deux couches d'enduit, dont la dernière décorative pour les plafonds.

Les murs seront tapissés.

b) sur menuiserie

Les boiseries intérieures seront poncées, mastiquées, plus deux couches de couleur à l'huile, ou achevées à l'usine.

2. Parties privatives

a) sur plafonds

Tous les plafonds des appartements seront nettoyés et poncés et recouverts d'une couche d'imprégnation et d'une couche d'achèvement décorative.

b) sur murs

Les murs des appartements seront nettoyés et poncés et recevront un papier de fond.

menuiseries

Panneaux des portes et chambranles prépeints en usine.

Article 8.     Décoration du hall au rez-de-chaussée

Suivant indications et plans spéciaux de l'architecte.

Pavement en marbre plinthes de même.

Boîtes aux lettres décoratives.

Glace-miroir.

Article 9.     Resserrage des châssis

Resserrage extérieur au butyl ou similaire.

## 5. ELECTRICITE

La tension de distribution est de 220 volts.

L'installation électrique sera exécutée conformément aux règlements communaux et à l'arrêté royal en la matière ainsi que suivant les dernières prescriptions du Service de l'Electricité.

Les points lumineux, prises de courant, interrupteurs à une ou deux directions et allumages prévus le sont suivant description ci-après.

Tout changement doit être connu avant le début de l'entreprise d'électricité et donnerait éventuellement lieu à un décompte.

En outre, il est prévu :

- une installation de sonnerie à deux poussoirs, dont un dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée, l'autre à la porte de chaque appartement,
- un ouvre-porte et un parlophone collectif dans chaque appartement,
- une installation d'éclairage pour les communs et les garages,
- une ou plusieurs minuteries pour les lampes du service général,
- une colonne vide pour le téléphone Etat dans chaque appartement,
- une colonne vide pour l'antenne radio et antenne de télévision sans raccordement,
- tous les interrupteurs et prises de courant seront en bakélite, teinte ivoire,
- les canalisations seront encastrées et non apparentes, sauf dans le garage et les caves,
- l'entreprise comprend les raccordements et la fourniture du ou des compteurs à placer par la Compagnie distributrice d'électricité,
- l'entreprise ne prévoit pas les appareils électriques proprement dits, excepté pour les communs.

### Description des points lumineux, prises de courant et autres équipements des appartements :

living :	3 prises. 1 prise T.V. 1 prise téléphone Etat 1 centre à double direction
salle de bain :	1 applique à une direction 1 prise de courant hermétique + terre
cuisine :	1 centre simple allumage 2 prises de courant + terre 1 arrivée de courant pour cuisinière 1 arrivée de courant pour hotte électrique 1 arrivée de courant pour compacteur
hall :	1 centre à deux directions
W.C. :	1 applique à une direction
chambres :	2 prises 1 centre simple

## 6. PLOMBERIE ET INSTALLATIONS SANITAIRES

Ces installations se feront conformément aux règlements du Service d'Hygiène.

Les tuyauteries seront encastrées dans la mesure du possible.

Toutes les colonnes de décharge et de ventilation seront en geberit.

Chaque appartement sera raccordé séparément par compteur de distribution individuel; il y aura, en outre, une installation pour les communs.

L'entreprise comprend le raccordement du compteur.

### Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront en porcelaine vitrifiée et en tôle émaillée de marque réputée.

Ils sont mentionnés aux plans de l'Architecte.

### Accessoires

1 porte-savon pour la baignoire

1 porte-papier appliqué par W.C.

### Lavabos

Lavabos du type sphinx 55o.s. de couleur

Tablette sur toute la largeur du lavabo

Porte-serviettes appliqué

Glaces argentées Ø de 50 cm au-dessus de chaque lavabo.

### Bain

Baignoire en tôle émaillée vitrifiée couleur avec mélangeur et douche téléphone.

### W.C.

W.C. monobloc blanc avec siège double blanc + robinet d'arrêt.

Lave-mains blanc en porcelaine vitrifiée.

Toute la robinetterie sera du type GROHE trécornes de luxe.

Lucarne de visite de 30 x 30 cm à bords chromés pour accès au siphon de la baignoire.

## 7. INSTALLATION DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION CENTRALE D'EAU CHAUDE

L'entreprise comprend:

- a) l'installation d'un chauffage central à eau chaude basse pression à circulation accélérée.
- b) l'équipement est prévu au gaz.
- c) radiateurs en acier, type convecteur o.s.
- d) la production et la distribution d'eau chaude.

### Températures:

hall :	+/- 18° C
cuisine et chambres :	+/- 20° C
living et salle à manger :	+/- 22° C
salle de bains :	+/- 22° C

Températures minimales par moins 10° C à l'extérieur.  
Les sous-sols ne sont pas chauffés.

## 8. INSTALLATIONS DIVERSES

### 1. Piscine

Une piscine extérieure sera réalisée selon le plan de l'Architecte. Elle sera complétée d'un groupe de filtration et chauffage solaire.  
Les fournitures d'accessoires ne sont pas prévues.

### 2. Tennis

Un court de tennis en dur dans le jardin avec filet et marquage au sol.

### 3. Laverie

Les appareils de fabrication MIELE o.s. avec machine à laver,essoreuse et séchoir.

## REMARQUES GENERALES

### 1. GARANTIE

La signature et l'acceptation par l'acquéreur des plans et documents de l'entreprise, joints aux actes notariés, ne dégage pas l'entrepreneur et l'architecte de la responsabilité qui leur est imposée par la Loi.

L'attention de l'acquéreur est toutefois attirée sur le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf et qu'un tassement général ou partiel des ouvrages, techniquement normal, est susceptible de produire au début de l'occupation de légères fissurations et que, par ailleurs, les enduits et menuiseries peuvent accuser de légers retraits au cours du séchage des matières; ces phénomènes naturels n'appellent pas d'intervention de la part de l'entrepreneur. De même; les peintures et tapisseries premières n'ont pas la résistance que l'on attend des recouvrements ultérieurs.

### 2. PLANS D'ARCHITECTE

Entre les cotes des plans et celles de l'exécution, une tolérance de plus ou moins 5% est prévue.

En cas de contestation concernant les indications du Cahier des Charges et les plans, les textes écrits du Cahier des Charges ont la priorité sur les indications graphiques des plans.

### 3. COMPTEURS

L'ouverture des compteurs individuels de l'électricité sont à charge du propriétaire de l'appartement auquel ils sont destinés.

Celui-ci fera la demande en temps voulu auprès des services compétents.

### 4. Ne sont pas compris dans la présente entreprise :

- les appareils d'éclairage des locaux privés,
- les installations téléphoniques,
- les persiennes antisolaires,
- aucun mobilier, sauf armoire décrite ci-avant,
- le raccordement T.V. distribution,

- la location des compteurs d'eau chaude et froide,
- la location des compteurs de chaleur.

Signé ne varietur et annexé à l'acte de dépôt reçu par Maître Daniel GERARD, notaire à Bruxelles, le 13/4/79.

(Suivent les signatures)

Enregistré dix-huit rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2<sup>ème</sup> bureau, le 19 avril 1979, volume 7, folio 62, case 24. Reçu 225 francs. Le Receveur (s) J. VANSANTVOET

5

10