

NL

ACTE DE BASE.

L'an mil neuf cent quatre-vingt-quatre.
 Le vingt-trois novembre.
 A Koekelberg, avenue de Jette, 45.
 Devant Nous, Maître André PHILIPS, notaire à Koekelberg (1080 Bruxelles).

ONT COMPARU :

1.- Monsieur Joseph DE MESMAEKER, entrepreneur, né à Liedekerke, le vingt-sept février mil neuf cent trente-trois, et son épouse, Madame Anita Blondina VAN DER SPEETEN, sans profession, née à Okegem, le douze décembre mil neuf cent trente-quatre, demeurant ensemble à Liedekerke, Populierelaan, 38.

Monsieur et Madame DE MESMAEKER-VAN DER SPEETEN, sont mariés sans contrat de mariage, sans avoir fait de déclaration de maintien de leur régime matrimonial légal, ni de modification à ce dernier.

2.- Monsieur Paul SCHERLINCK, entrepreneur, né à Liedekerke le huit novembre mil neuf cent trente-deux, et son épouse, Madame Maria Leonis COPPENS, sans profession, née à Sint-Katharina-Loobeeck, le neuf décembre mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Liedekerke, Meldoorlaan, numéro 2.

Monsieur et Madame SCHERLINCK-COPPENS sont mariés sans contrat de mariage, sans avoir fait de déclaration de maintien de leur régime matrimonial légal, ni de modification à ce dernier.

Les susdits comparants agissant sous la dénomination "Ondernemingen Scherlinck-De Mesmaeker", à Liedekerke,

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble, dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en six chapitres, étant :
 CHAPITRE UN - EXPOSÉ.
 CHAPITRE DEUX - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
 CHAPITRE TROIS - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.
 CHAPITRE QUATRE - CONTRAT DE VENTE.
 CHAPITRE CINQ - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
 CHAPITRE SIX - DIVERS.

CHAPITRE UNEXPOSÉ.1. DESCRIPTION DU BIEN.

Les comparants sont propriétaires des biens ci-après décrits :

COMMUNES DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE ET KOEKELBERG.

Lot 1.

Parcelle de terrain sise à l'angle de la rue du Petit Berchem et d'une nouvelle artère dénommée "Katteput", où elle présente, d'après mesurage, un développement de façade

respectif d'environ vingt et un mètres nonante centimètres et environ dix-huit mètres vingt-cinq centimètres (projection perpendiculaire de la courbe sur l'alignement), contient une superficie de cinq ares septante-cinq centiares dix-neuf dixmillièmes, et est cadastrée section B numéro 171 M partie, tenant ou ayant tenu aux artères précitées, à la Société Iboc, et aux Communes de Berchem-Sainte-Agathe et Koekelberg (dont quatre-vingt-cinq centiares sous la Commune de Koekelberg).

Lot 2.

Parcelle de terrain sise à front de la rue du Petit Berchem, où elle présente, d'après mesurage, un développement de façade de quatorze mètres, contient une superficie de cinq ares septante-six centiares vingt dixmillièmes et est cadastrée section B, numéro 171 M partie, tenant ou ayant tenu à l'artère précitée, au lot numéro 1, et à la Société Iboc et aux Communes précitées (dont douze centiares sous la Commune de Koekelberg).

Lot 3.

Parcelle de terrain à bâtir sise à front de la rue du Petit Berchem, où elle présente, d'après mesurage, un développement de façade de quatorze mètres, contient une superficie de sept ares nonante centiares trente-quatre dixmillièmes, et est cadastrée section B, numéro 171 M partie, tenant ou ayant tenu à l'artère précitée, au lot numéro 2, à la Société Iboc, à la C.A.P., de Bruxelles et à divers.

Soit une superficie totale, d'après mesurage, pour les trois lots, de dix-neuf ares quarante et un centiares septante-trois dixmillièmes.

Le tout cadastré actuellement sur Koekelberg, section A, numéro 5/X pour nonante-sept centiares, et sur Berchem-Sainte-Agathe section B, numéro 171/N pour dix-huit ares trente et un centiares.

MESURAGE - PLAN.

Telles que les dites parcelles se trouvent décrites et figurées aux procès-verbaux de mesurage avec plan, dressés par Monsieur Albert VAN DOORSELAERE, géomètre-expert immobilier, à Berchem-Sainte-Agathe, le dix-huit janvier mil neuf cent septante-sept respectivement sous teinte rose, bleue et verte, dont un exemplaire est resté annexé à un acte de vente, reçu par le notaire Lucien Timmermans, Berchem-Sainte-Agathe, le vingt-cinq août mil neuf cent septante-sept.

2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les comparants sont propriétaires des biens précités pour les avoir acquis en liquidation de la Société Anonyme "Willem Groudael" à Antwerpen, suivant acte reçu par le Notaire André Phillips à Koekelberg, à l'intervention de Maître Luc Reclus, notaire à Antwerpen, le

La société anonyme "Wilma Grondmij" était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée "Nouvelle Résidence Le Saule", à Berchem-Sainte-Agathe, suivant acte reçu par le notaire André Philips, à Koskelberg, à l'intervention du notaire Charles Demeure de Lospaul, à Mons, le treize février mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt, volume 8656 numéro 13.

La société de personnes à responsabilité limitée "Nouvelle Résidence Le Saule" était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis de Mademoiselle Léonie Germaine Vander Perre, sans profession, à Uccle, suivant acte reçu par le notaire Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le vingt-cinq août mil neuf cent septante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit septembre suivant, volume 8212 numéro 17.

Mademoiselle Vander Perre était elle-même propriétaire de ces biens, savoir :

- partie, soit dix-huit ares nonante et un centiares, pour l'avoir recueillie, sous plus grande contenance, dans la succession de Monsieur Jean-François De Mulder, en son vivant pensionné, époux de Madame Paimyre Schleeter, décédé à Berchem-Sainte-Agathe, le cinq juin mil neuf cent soixante-quatre.

Aux termes de son testament, dicté au Notaire Emile Marchant, à Uccle, le quinze avril mil neuf cent cinquante neuf, le défunt a institué Mademoiselle Vander Peere, pré-nommée, comme légataire unique et universelle et a déshérité son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire André Dupont, à Bruxelles, le quinze décembre mil neuf cent trente-huit, lequel contrat ne contenait aucun avantage de survie.

Monsieur De Mulder, pré-nommé, en était propriétaire sous plus grande contenance, depuis plus de trente ans, pour l'avoir recueilli dans la succession de ses parents.

1.- partie aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Marc Bernaerts, à Bruxelles, en date du vingt-neuf août mil neuf cent septante-trois, intervenu avec la Commission de l'Assistance Publique de Bruxelles; ledit acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze septembre mil neuf cent septante-trois, volume 7445 numéro 5. Aux termes dudit acte, Mademoiselle Vander Perre a cédé à la Commission d'Assistance Publique une superficie de deux ares soixante-neuf centiares vingt dixmillièmes, et a reçu en contre-partie une superficie de un are trente-quatre centiares soixante-deux dixmillièmes.

Le bien cédé par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles lui appartenait en pleine propriété sous plus grande contenance, partie par une possession publique

paisible et non interrompue, à titre de propriétaire, depuis plus de trente ans, l'autre partie formait originellement l'assiette du chemin numéro 7 supprimé, actuellement rue du Petit Berchem.

Cette dernière partie appartenait à la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles en vertu d'un acte de cession-rétrocession passé entre elle et la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, acte passé devant Monsieur le Bourgmestre de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, le dix-huit février mil neuf cent septante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux juin mil neuf cent septante, volume 6861 numéro 9.

2.- partie, soit vingt-huit centiares, pour l'avoir acquise de Monsieur Jacques Valenta, industriel, et son épouse, Dame Charlotte Lebovic, sans profession, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, et Maître Guy Torrekens, notaire à Rhode-Saint-Genèse, en date du vingt-neuf septembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept octobre mil neuf cent septante-six, volume 8025 numéro 15.

Monsieur et Madame Valenta-Lebovic en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de la Société Anonyme Compagnie Immobilière de Belgique à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires Delcroix, à Etterbeek, et Torrekens, prénommé, le dix avril mil neuf cent septant-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux avril suivant, volume 7961 numéro 1.

La prédite société en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de :

1.- Mademoiselle la Comtesse Marguerite Anne Charlotte Marie Ghislaine de Villegas de Saint-Pierre-Jette, sans profession, à Bruxelles;

2.- Madame Elisabeth Marie Delphine de Botmiliau, sans profession, veuve de Monsieur Albert Edouard Gaspard Ghislain Alvar Comte de Villegas de Saint-Pierre-Jette, à Ganshoren;

3.- Monsieur Diego Ulric Jean Melchior Ghislain Comte de Villegas de Saint-Pierre-Jette, avocat honoraire, à la Cour d'Appel, à Woluwe-Saint-Lambert;

4.- Monsieur le Comte Jehan René Gabriel Melchior Ghislain Alvar de Villegas de Saint-Pierre-Jette, industriel, demeurant au Château de Ramegnies-Chin;

5.- Monsieur le Comte Alain Ulric Balthazar Ghislain Robert de Villegas de Saint-Pierre-Jette, ingénieur civil, à Schaerbeek et

6.- Monsieur le Comte Fernand Gabriel Thomas Gaspard Ghislain René de Villegas de Saint-Pierre-Jette, propriétaire, à Ganshoren.

aux termes d'un acte reçu par les notaires Lucien Timmermans prénommé, et Hubert Scheyven, à Bruxelles, le premier

mars mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-sept mars suivant volume 1807 numéro 19.

Ledit bien avait été attribué, sous plus grande contenance, à Mademoiselle la Comtesse Marguerite de Villegas de Saint-Pierre-Jette, prénommée sub 1., pour un/quarter indivis et à Monsieur Albert Edouard Gaspard Ghislain Alvar, Comte de Villegas de Saint-Pierre-Jette, propriétaire à Ganshoren, ci-après nommé, pour trois/quarters indivis, aux termes d'un acte de partage intervenu entre eux, des biens dépendant de la succession de leur père, Ulrich de Villegas de Saint-Pierre-Jette, propriétaire, à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, le trois mars mil neuf cent trente-six, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un du même mois, volume 2626 numéro 10.

Le Comte Albert de Villegas de Saint-Pierre-Jette prénommé, époux de Dame Elisabeth de Botmilieu, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage, reçu par Maître Paul Haglebert, notaire à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent quatorze, est décédé intestat à Ganshoren, le quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq, laissant pour seuls héritiers ses quatre fils repris ci-avant, sous les numéros 3, 4, 5 et 6, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à sa dite épouse, survivante, en vertu des stipulations du contrat de mariage susvisé.

- et partie, soit soixante-neuf centiares, pour l'avoir acquis de la Commune de Koekelberg, aux termes d'un acte reçu par les notaires André Philips, à Koekelberg, et Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le dix-neuf août mil neuf cent septante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

3. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ.

Les comparants déclarent que l'acte reçu par le notaire André Philips, à Koekelberg, à l'intervention du notaire Demare de Lespaul, à Mons, le treize février mil neuf cent quatre-vingt, étant un titre de propriété antérieur des biens prédécrits contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

"De verkoper verklaart dat de vroegere eigendonstijels van de verkochte goederen de volgende bijzondere voorwaarden bevatten, alhier letterlijk wedergegeven :

"De akte van ruiling van Notaris Marc Bernaerts, de dato negen en twintig augustus negentienhonderd drieëntwintig, bevat hetgeen volgt, alhier letterlijk wedergegeven :

""Conditions - Urbanisme.

""Les comparants reconnaissent s'être personnellement documentés au sujet des conditions urbanistiques grevant éventuellement les biens et dispensent le notaire instru-

montant de toute vérification à cet égard.

Déclarations pour l'urbanisme.

Les parties cédantes déclarent que les biens cédés font l'objet de biens plus grands, dont ils se réservent le restant, que les parties, objet des présentes, n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou de bâtir.

Qu'en conséquence, ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les biens cédés ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Le notaire soussigné déclare que par lettres du vingt-six janvier mil neuf cent septante-trois, adressées à la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et au fonctionnaire délégué de la Province de Brabant, il a notifié à ceux-ci le plan de division dont un original dressé par les géomètres-experts assermentés près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, Monsieur Hamesse Lucien, à Uccle, rue Vander Kinders, 132, et Monsieur Paul Van Campenhout, faisant élection de domicile au siège de la C.A.P. à Bruxelles, rue Haute, 298a, et signé "ne varietur" par les parties et le notaire, demeurera ci-annexé, des copies faisant l'objet de cet acte d'échange, de même que le procès-verbal de mesurage, dont l'original demeurera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire soussigné et dont il a été donné lecture aux parties, précisant la nature de l'acte prérapporté, soit un acte d'échange ayant pour but de mettre les limites des parcelles perpendiculaires à la rue. Tel que cette destination est prévue actuellement par les parties.

Que dans le délai de vingt jours imparti, il a reçu du Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, la réponse suivante, datée du sept février mil neuf cent septante-trois :

Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 56, paragraphe 2 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et vingt-deux décembre mil neuf cent septante, j'ai l'honneur de vous notifier à titre de renseignements les observations suivantes :

Le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, section B numéro 171 H partie est repris dans les limites d'un plan particulier approuvé par Arrêté Royal du trente octobre mil neuf cent soixante et un "Plateau du Paruck". Les dispositions de ce plan sont d'application aussi longtemps qu'elles conservent leur force obligatoire. Tous renseignements relatifs à ce plan peuvent être obtenus à l'Administration Communale intéressée.

En vertu des dispositions de l'alinéa 2 de l'article

""56 précité, l'auteur de la division doit indiquer dans
 ""une déclaration à reprendre dans l'acte, que le bien n'a
 ""pas fait l'objet d'un permis de lotir ou de bâtir et
 ""qu'il ne prend aucune responsabilité de construire sur le
 ""bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pou-
 ""vant être utilisées pour l'habitation.

""Le notaire déclare, en outre, qu'aucune construction,
 ""ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée
 ""pour l'habitation, ne peut être édifiée sur les biens
 ""objets des présentes, tant que le permis de bâtir n'a pas
 ""été obtenu."

""L'acte précité des notaires Delcroix et Torrekens
 ""du six avril mil neuf cent septante-six, contient ce qui
 ""suit, ici textuellement reproduit :

""Indépendamment de ce qui pourrait résulter des pré-
 ""sentes, la venderesse déclare, qu'à sa connaissance, il
 ""n'existe pas de servitude grevant le bien présentement
 ""vendu et que, personnellement, elle n'en a conféré aucune.

""2. La contenance..... n'intéresse pas).

""4. L'acquéreur devra respecter les zones de recul,
 ""et pour les constructions érigées, les alignements, niveaux,
 ""trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports,
 ""se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres
 ""dispositions prescrites et notamment celles résultant du
 ""plan particulier d'aménagement numéro 79A, approuvé par
 ""Arrêté Royal du seize avril mil neuf cent septante-trois
 ""mentionné au Moniteur Belge en date du vingt-quatre mai
 ""suivant, et à toutes les dispositions à prescrire par les
 ""autorités compétentes et les services de l'urbanisme, de
 ""telle manière que la venderesse ne soit jamais inquiétée
 ""à ce sujet.

""5. L'acquéreur reconnaît avoir connaissance du plan
 ""accompagnant la demande du permis de lotir numéro 55
 ""approuvé par l'Administration Communale de Berchem-Sainte
 ""Agathe, en date du dix-sept février mil neuf cent sep-
 ""tante-cinq, et du plan particulier d'aménagement dont
 ""question ci-avant; lesquels plans prévoient la création
 ""d'une voirie et la cession ou rétrocession aux adminis-
 ""trations communales de Berchem-Sainte-Agathe et de Koe-
 ""kelberg de l'assiette de celle-ci.

""Il est bien entendu entre parties que la charge des
 ""travaux de voirie, les taxes d'ouverture de rues ou de
 ""raccordements et les frais de cession de l'assiette de voi-
 ""rie seront supportés par l'acquéreur, sans qu'il puisse
 ""exercer aucun recours contre la venderesse.

""6. Il est bien entendu que, par la présente, la
 ""venderesse cède à l'acquéreur son droit de préemption sur
 ""la moitié de l'assiette du chemin désaffecté dénommé
 ""chemin numéro 4, et que, par conséquent, l'acquéreur
 ""pourra seul faire valoir vis-à-vis de l'Administration
 ""Communale de Koekelberg, le droit d'acquérir l'assiette
 ""de ce chemin désaffecté.

""7. La venderesse déclare, en vertu de la loi du
""vingt-deux novembre mil neuf cent septante, modifiant la
""loi organique sur l'Aménagement du Territoire et sur
""l'Urbanisme, ne donner aucune garantie et ne prendre aucun
""engagement quant à la possibilité d'ériger de nouvelles
""constructions sur le bien objet de la présente vente ou
""d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être
""habitées.

""L'acquéreur déclare savoir qu'il lui est interdit
""de faire ériger de nouvelles constructions ou de placer
""sur le bien des installations fixes ou mobiles habitables,
""si ce n'est après avoir obtenu des autorités compétentes
""un permis de bâtir.""

"Onder voorbehoud der verantwoordelijkheid die zou
"kunnen voortspuiten uit feiten voorsigmaandelijk dezer,
"wordt de koper in de plaats gesteld van de verkoper, voor
"wat betreft de rechten en verplichtingen die voortvloeien
"uit de hiervoor vermelde bepalingen, en dit voor zover
"zij nog van toepassing zijn en betrekking hebben op de
"hierbij verkochte goederen, en dit zonder tussenkomst van
"de verkoper, noch verhaal tegen hem."

"De naamloze vennootschap "Wilma Grandmij" verbindt
"zich ertoe op de aangekochte gronden noch verzorgingste-
"huis, noch ruithuis op te richten, en dit verbod op te
"leggen aan al haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden
"te welken titel ook, en welbepaald voor een periode beperkt
"tot twintig jaar te rekenen vanaf heden."

CHAPITRE DEUX.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants ont fait établir par Monsieur Hugo De
SMEDT, architecte, à Haren(1130 Bruxelles), rue Sainte-
Elisabeth, 4, les plans du bâtiment à ériger.

Ces plans, prévoyant la construction d'un sous-sol,
un rez-de-chaussée, cinq étages et un étage technique ont
été soumis aux services des administrations communales et
de l'urbanisme compétents.

Ils ont été approuvés par ces administrations, et
un permis de bâtir a été délivré, par le Collège des Bour-
gmestre et Echevins de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe
le dix-sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre
et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins
de la Commune de Koekelberg, le douze octobre mil neuf cent
quatre-vingt-quatre.

Les photocopies de ce permis de bâtir et de cette appro-
bation resteront annexées aux présentes.

Les comparants s'obligent à respecter les conditions
imposées par ledit permis de bâtir.

Les plans, dont question ci-dessus, sont signés "ne
varietur" par les comparants et le notaire soussigné, et
resteront ci-annexés.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION DES PLANS.

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le plan de situation.

On y remarque :

- a) une zone de non-bâtisse à destination de jardin commun.
- b) l'emplacement du bâtiment à construire et des garages souterrains.
- c) le chemin d'accès aux garages et une cour à destination d'aire de manoeuvres pour accéder aux garages.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin du sous-sol.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

La rampe d'accès aux garages.

La cave avec entrée des garages et une aire de manoeuvres pour accéder aux garages.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type C, D G et H avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type C, D G et H avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type E et F avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type E et F avec sa cage.

Deux locaux pour compteurs d'électricité.

Une cave - réserve A.

Une cave - réserve B.

Un local pour compteurs d'eau.

Les sas et dégagements.

Les gaines et aéras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.-

- Trente-neuf caves portant les numéros 1 à 39.

- Deux garages simples portant les numéros 1, et 6, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les seize/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- six garages doubles portant les numéros 2-3, 4-5, 7-8 9-10, 11-12 et 13-14, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-deux/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

Observations.

Les constructeurs se réservent expressément le droit pour la vente de subdiviser les doubles garages en deux garages distincts.

Dans cette éventualité :

- il sera attribué à chaque garage distinct seize/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- le garage numéro 3 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 2.

- le garage numéro 5 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 4.

- le garage numéro 8 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 7.

- le garage numéro 10 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 9.

- le garage numéro 12 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 11.

- le garage numéro 14 ne sera accessible qu'en passant par le garage numéro 13.

Les conditions d'utilisation de ces garages par les futurs occupants seront déterminées souverainement par les constructeurs dans l'acte d'aliénation de chacun des garages concernés; ces conditions d'utilisation constitueront des servitudes respectivement à charge et au profit des garages qu'elles concernent.

PLAN NUMERO ONZE.

Le plan numéro onze est le dessin des garages et emplacements de parking à l'arrière de l'immeuble.

On y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

La cour donnant accès aux entrées de garages.

L'aire de manoeuvres pour accès aux garages et emplacements de parking.

Un local remise pour motos et vélos.

B. Les parties privatives ci-après :

Trois garages portant les numéros 22, 24 et 31, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Le garage numéro 22, quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Le garage numéro 24, quinze/dixmillièmes indi-

vis des parties communes dont le terrain.

- Le garage numéro 31, dix-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

- Treize emplacement de parking portant les numéros 15 à 21 et 25 à 30, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro trois est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

Une zone de non-bâtisse à destination de jardin commun.

Le hall d'entrée desservant les appartements de type A, B, C, D, G, et H.

Le hall d'entrée desservant les appartements de type E et F.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type C, D, G et H avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type C, D, G et H avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type E et F avec sa cage.

L'ascenseur desservant les appartements de type H et F avec sa cage.

Les dégagements.

Les guines et aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement dénommé "appartement A/r", étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, une cuisine donnant sur terrasse, un salon-salle à manger avec coin de feu, donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé "appartement B/r", à l'arrière de l'immeuble, à droite de l'appartement A/r ; en regardant

l'immeuble face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, un dégagement avec réduit, un water-closet, une salle de bains, un living avec cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent seize/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un local à destination de bureaux, dénommé "local C/R", en façade du bâtiment, à droite de l'appartement A/r en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Deux locaux à destination de bureaux, un water-closet, un réfectoire.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé "Appartement D/r", étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une cuisine donnant sur terrasse, un salon-salle à manger, avec coin de feu donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé "appartement E/r", étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, un living avec cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux centneuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement dénommé "appartement F/r", étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit, un réduit, une salle de bains, un water-closet, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le dessin de l'étage-type, lequel se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

A chacun de ces étages, on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

L'escalier desservant les appartements de type A et B avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type A et B avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type C, D, G et H avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type C, D, G et H avec sa cage.

L'escalier desservant les appartements de type E et F avec sa cage, le palier.

L'ascenseur desservant les appartements de type E et F avec sa cage.

Les dégagements.

Les gaines et aëras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- L'appartement dénommé "appartement A/1" au premier étage, "appartement A/2" au deuxième étage, "appartement A/3" au troisième étage, "appartement A/4" au quatrième étage et "appartement A/5" au cinquième étage, étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, une cuisine donnant sur terrasse, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- L'appartement dénommé "appartement B/1" au premier étage, "appartement B/2" au deuxième étage, "appartement B/3" au troisième étage, "appartement B/4" au quatrième étage et "appartement B/5" au cinquième étage, étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit, un réduit, un water closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- L'appartement dénommé "appartement C/1" au premier étage, "appartement C/2" au deuxième étage, "appartement

C/3" au troisième étage, -- "appartement C/4" au quatrième étage et "appartement C/5" au cinquième étage, étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit, un réduit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- L'appartement dénommé "appartement D/1" au premier étage, "appartement D/2" au deuxième étage, "appartement D/3" au troisième étage, "appartement D/4" au quatrième étage et "appartement D/5" au cinquième étage, étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en copropriété et indivision forcée :

Un hall de jour, une cuisine donnant sur terrasse, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- L'appartement dénommé "appartement E/1", au premier étage, "appartement E/2" au deuxième étage, "appartement E/3" au troisième étage, "appartement E/4" au quatrième étage et "appartement E/5" au cinquième étage, étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, une cuisine donnant sur terrasse, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, un hall de nuit avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- l'appartement dénommé "appartement F/1" au premier étage, "appartement F/2" au deuxième étage, "appartement F/3" au troisième étage, "appartement F/4" au quatrième étage, et "appartement F/5" au cinquième étage, étant le sixième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant face aux entrées, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un salon avec coin de feu et salle à manger donnant sur terrasse, une cuisine donnant sur terrasse, un hall de nuit, un réduit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq est le dessin de l'étage technique situé au sixième étage.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

L'escalier desservant les appartements de type C, D, G et H avec sa cage, le palier.

Un local technique relatif à l'ascenseur desservant les appartements de type A et B.

Un local technique relatif à l'ascenseur desservant les appartements de type C, D, G et H.

Un local technique relatif à l'ascenseur desservant les appartements de type E et F.

La toiture de la partie non construite de l'immeuble au-dessus du cinquième étage, partie de la toiture aménagée en terrasse.

Les gaines et aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- Un appartement dénommé "appartement G" à gauche, en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement avec vestiaire, chambre ou bureau, salle de bains, water-closet, deux chambres, salle à manger, living, cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent nonante/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

c) la jouissance exclusive, aux conditions ci-après précisées, des terrasses teintées en rouge au plan ci-avant mentionné.

- un appartement dénommé "appartement H" à droite, en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, un water-closet, une cuisine une salle à manger, un living, un hall de nuit, deux salles de bains, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

c) la jouissance exclusive, aux conditions ci-après précisées, des terrasses teintées en vert au plan ci-avant mentionné.

Observation.

Les terrasses ci-avant décrites, dont la jouissance exclusive est rattachée aux appartements du sixième étage (étage technique) sont érigées sur la toiture de la partie non construite au-dessus du cinquième étage.

Ces terrasses constituant des parties communes, dont

la jouissance exclusive est réservée, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, moyennant prise en charge des travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement, dont question ci-après, aux occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation, et le renouvellement de la partie de la toiture, sur laquelle ces terrasses ont été construites, est à charge de la copropriété (à l'exception du revêtement supérieur (pavement) dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du ou des propriétaires des appartements auxquels la jouissance exclusive en est rattachée.

Les propriétaires des dits appartements supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses (autres que le revêtement supérieur) qui seraient nécessités par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée, restée sans suite, le conseil de gérance aura le droit de faire effectuer d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement des dites terrasses lui incombant en vertu de ce qui précède.

Il ne pourra être placée aucune construction (même en matériaux légers) ou plantation à même le revêtement supérieur des dites terrasses, exception faite toutefois pour les bacs à fleurs mobiles, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la majorité des voix.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement qui auront été décidés, suivant le cas, par le gérant, le conseil de gérance, ou l'assemblée générale des copropriétaires.

PLANS NUMEROS SIX, SEPT, HUIT, NEUF ET DIX.

Les plans numéros six, sept, huit, neuf et dix sont des dessins de façades et de coupes.

Ces derniers plans ne nécessitent aucun commentaire.

C H A P I T R E T R O I S.
CONDITIONS SPECIALES.
SERVITUDES.

DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les

copropriétaires, chacun pour la fraction attribuée à ses locaux privatifs.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux, privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements, garages et emplacements de parking se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes, sauf stipulation particulière en ce qui concerne les éléments communs desservant spécialement certains locaux privatifs de l'immeuble.

Ce nombre de quotités est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Les comparants se réservent expressément le droit au cours de la construction, sans l'intervention, ni l'autorisation des copropriétaires :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le cahier des charges, pour répondre aux desideratas ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes; créer éventuellement à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribué de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux qui seront la propriété des comparants et qu'ils pourront vendre à leur profit comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront être aliénés, donnés en location ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

b) de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements, comme ils le jugeront opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'ils estimeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises, afférentes à ces parties privatives modifiées, le total des quotités de chaque plateau restant inchangé.

c) de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes, tels que halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires.

d) de modifier le nombre des emplacements pour voitures le tout de leur propre chef, d'effectuer, pour ce, tous travaux voulus, y compris sur façades et accès.

Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au Notaire, et ne pourront, en aucun cas, affecter les ventes déjà réalisées.

e) de destiner certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs ou d'affaires.

f) de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

g) de constituer, à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs, dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminée nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs ou latéraux.

h) de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, pour les mettre en concordance avec les aménagements de l'immeuble, exécutés en concordance avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire André Philips prénommé, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux privatifs modifiés sera dressé par le notaire André Philips, à la requête des comparants.

En outre, et pour autant que de besoin, tous les futurs copropriétaires de l'immeuble, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat à Monsieur Joseph De Mesmaeker, pour les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des comparants et éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

ETAT DESCRIPTIF - PLANS.

Les comparants ont fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes ou privatives.

Un exemplaire de cette description restera ci-annexé.

Les comparants pourront remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable à celle des matériaux prévus d'origine.

Les cotes et mesures portées sur les plans restés annexés au présent acte de base sont données à titre indicatif; une tolérance de dix pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution sans aucune indemnité.

CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement, dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

ACCES AUX GARAGES ET EMBLEMENS DE PARKING.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des portes et rampes d'accès, ainsi que des aires de manoeuvres et de circulation, seront répartis entre les garages et emplacement de parking, qu'elles desservent, par parts égales, les garages doubles y contribuant à concurrence de deux parts.

Les comparants se réservent expressément le droit, sans préjudice aux réserves ci-avant prévues, de modifier la disposition et le nombre des garages et emplacements de parking. L'ensemble des quotités des parties communes affectées aux garages et emplacements de parking ci-avant décrits sera, dans ce cas, réparti entre les garages et les emplacements de parking effectivement réalisés, au prorata des surfaces de chacun de ces garages et emplacements de parking.

Si, comme ils s'en sont réservés le droit ci-avant, les comparants font ériger, à partir des parties communes non utilisées, des garages et emplacements de parking auxquels il ne sera pas attribué de quotités indivises des parties communes de l'immeuble, ces garages et emplacements de parking contribueront aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des portes et rampes d'accès, ainsi que des aires de manoeuvres et de circulation dans les mêmes proportions que les garages et emplacements de parking actuellement prévus.

ANTENNES COMMUNES.

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution.

Les frais de raccordement seront à charge des propriétaires d'appartements, au prorata du nombre de prises de captation utilisées dans chacun des appartements.

En conséquence, il n'est pas prévu de placement d'antenne par les comparants.

Le placement ultérieur d'une ou de plusieurs antennes de T.S.F. ou de télévision, pourra être décidé par l'assemblée générale des copropriétaires d'appartements, délibérant à la majorité prévue pour la modification des parties communes.

Ces antennes constitueront des parties communes, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des-

quelles tous les copropriétaires de parties privatives de l'immeuble, à l'exception des garages ou emplacements de parking, contribueront, au prorata du nombre de prises de captation utilisées dans chaque partie privative.

LOCAUX A USAGE COMMUN.

Les comparants se réservent le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie commune quelconque de l'immeuble, les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité; les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés, au rang des minutes du notaire André Philips, prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant les susdits plans modificatifs, sera dressé par le notaire André Philips, à la requête des comparants, et à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des comparants.

Seules les compagnies distributrices de l'eau, du gaz et de l'électricité auront accès à ces locaux, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ces locaux, c'est-à-dire, tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, ou le système d'alimentation en gaz ou en eau (s'il est placé par la société distributrice et à ses frais-) resteront la propriété exclusive de ladite société distributrice, qui en aura également l'entretien, de même que celui du local, à sa charge.

TERRASSES.

Les terrasses incluses dans la description des parties privatives composant l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement) et des balustrades, dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du propriétaire des appartements auxquels elles sont rattachées.

Les propriétaires des dits appartements supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses (autres que le revêtement supérieur), qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée restée sans suite, le conseil de gérance aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du proprié-

taire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

RÉSERVE DE MITOYENNETES.

Les comparants auront le droit de percevoir, à leur seul profit, le prix d'acquisition éventuelle, par les voisins, des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture vers les propriétés ou lots voisins.

Ce prix sera touché directement par les comparants sous leur seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires.

Ils pourront, pour ce, accomplir tous les actes et formalités voulues.

Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter aux comparants, leurs bons offices pour la réalisation de cette opération, et leur permettre de toucher le prix des mitoyennetés, ils devront le faire fraternellement et à première demande.

Le fait, pour les comparants, de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour les obliger d'intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon, ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires.

Il ne peut non plus être générateur pour les comparants d'une responsabilité quelconque.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble objet du présent acte de base sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, et caetera....;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera....).
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leurs exécutions, au fur et à mesure de la construction

des bâtiments ou encore de l'usage des lieux.

SERVITUDES.

Il est stipulé que les comparants se réservent, à titre personnel et gratuit :

a) le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit, et pour la durée qui leur conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet de l'immeuble, un bungalow destiné à leur propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cent cinquante mètres carrés, et tout acquéreur d'un élément du présent immeuble est réputé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu des articles cinq cent cinquante-trois, et suivants du Code Civil.

b) le droit, pour leurs représentants, et pour toutes personnes agréées par eux, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet à pied ou à l'aide de tous véhicules, ledit terrain, et de maintenir des véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit, pour leurs représentants, agents et toute personne agréée par eux, et ce, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet de l'immeuble de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout genre de véhicule, pour le besoin de la construction du présent immeuble, de même que pour les nécessités de service sur le terrain dudit immeuble.

SERVICE DES EAUX.

Il est stipulé, pour autant que la Compagnie distributrice d'eau compétente manifeste la volonté qu'il en soit ainsi ce qui suit :

1) Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, seront souscrits en commun par les copropriétaires.

2) Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

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

4) Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5) Les premières demandes d'abonnements pourront être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

CHAPITRE QUATRE.

CONTRAT DE VENTE.

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT, EMPLACEMENT DE PARKING OU GARAGE.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement, emplacement de parking ou garage, ou autre local privatif, doit conclure avec les comparants une vente, ayant pour objet l'appartement, l'emplacement de parking, le garage ou autre local privatif.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires, avec les servitudes actives et passives, et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain; la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à charge de l'acquéreur, comprennent :

a) les droits d'enregistrement au profit de l'Etat, actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendues.

b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office, et autres de conservation, fixés pour provision à huit mille francs.

c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.

d) la taxe sur la valeur ajoutée.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le prix de vente des quotités de terrain affectées aux parties privatives est exigible et doit être payé par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Quant au prix des constructions, il devra être payé par l'acquéreur suivant les modalités prévues entre parties, dans chaque convention de vente particulière, et qui seront conformes aux dispositions de l'article dix de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, garage ou autre local privatif acquis, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition et réceptionné provisoirement le bien acquis.

Il devra effectuer les paiements aux dates prévues, mais il lui est loisible, s'il le juge bon, de réserver ses droits éventuels par écrit.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues ou d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains des comparants.

Les obligations contractées par l'acquéreur, sont solidaires et indivisibles entre eux s'ils sont à plusieurs pour le même appartement, garage, emplacement de parking ou autres parties privatives; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive de plein droit et sans mise en demeure, par la seule, échéance de son terme, d'un intérêt au taux de seize pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. De plus, le délai de mise à disposition des parties privatives sera augmenté automatiquement du nombre de jours de retard de paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement, dans les huit jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur, et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Les comparants dispensent le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour garantir le solde du prix d'achat.

Ils se réservent cependant expressément le droit de prendre inscription d'office conformément à l'article 36 de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un.

L'acquéreur ne pourra et s'interdira d'aliéner tout ou partie des biens acquis, en ce compris les quotités indivises y afférentes dans le terrain assiette de l'immeuble avant le paiement intégral du prix de vente.

Il pourra hypothéquer les dits biens, mais moyennant l'accord écrit des comparants, lesquels ne donneront cet accord que contre délégation à leur profit sur la somme empruntée du montant qui leur restera dû.

Et compte tenu de la dispense d'inscription d'office et comme condition "signe qua non" de la vente, sans laquelle elle n'aurait pas été consentie, l'acquéreur, pour le cas où le prix de vente ou son solde ne serait pas payé aux moments ci-avant fixés, constituera par la signature même de son acte d'acquisition, pour son mandataire spécial Monsieur Joseph De Mesmaeker, prénommé.

Auquel il donnera tous pouvoirs pour lui et en son nom, même post-mortem, d'hypothéquer, au profit des comparants, pour sûreté du prix de vente ou de son solde, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de quinze pour cent pour accessoires non privilégiés, les biens acquis.

La constitution hypothécaire se fera à la première demande des comparants, sur simple notification, par eux des sommes dues, sans qu'ils doivent apporter d'autres justifications.

A défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, les comparants auront le droit, soit de demander, la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

Les comparants auront également, dans ce cas, le droit d'exercer leur recours sur tous les biens de l'acquéreur, tant meubles qu'immeubles. Même hors le cas d'insuffisance des immeubles vendus et par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, les comparants auront le droit de faire, à leur choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers indiqués à l'article 1560 du Code Judiciaire.

3. REVISION.

Le prix des constructions est sujet à révision.

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 état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur base du contrat, de la formule :

$$p : P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle :

P = le montant de la tranche établi sur base du contrat.

p = le montant réajusté.

a = 0,40

b = 0,40

c = 0,20

s = le salaire horaire moyen à la date du paiement de la tranche.

S = le salaire horaire moyen à la date du compromis de vente.

i = l'indice des matériaux à la date du paiement de la tranche.

I = l'indice des matériaux à la date du compromis de vente.

Les coefficients s, S, I et i sont déterminés par les services du Ministère des Travaux Publics.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées durant une période de retard imputable au vendeur.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUITS - FORCE MAJEURE.

Le délai d'achèvement de l'ensemble des travaux et la date d'occupation seront déterminés au moment de l'achat et stipulés dans le compromis de vente. Il est expressément stipulé que la livraison pourra être faite lorsque les parties privatives seront conforme aux plans et documents de vente, à l'exclusion de la finition complète

de certaines parties communes que les comparants se réservent d'achever après l'aménagement des occupants en vue d'éviter les dégâts inévitables pendant l'emménagement.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations des comparants, ou les contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est considéré comme cas de force majeure, par exemple, les intempéries, les troubles politiques ou sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est dû au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur et qui n'ont pas été prévues dans le marché qui se situent dans un délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble un vingtième de ce délai, et au moins dix jours ouvrables, les comparants sont fondés à introduire un compte d'indemnisation, mais ils ne peuvent se prévaloir des discussions en cours à ce sujet, pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur demande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, les comparants se réservent le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par les comparants et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins, les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées.

5. INDEMNITES DE RETARD.

En cas de retard d'exécution ... livraison imputable au vendeur:

----- l'indemnité à payer par les comparants à l'acquéreur est fixée à six pour cent l'an du prix de vente, prorata temporis, sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions du contrat, à l'exclusion de toute autre indemnité.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure, par lettre recommandée, que l'acquéreur aura adressée aux comparants, non suivie de justifications valables endéans

les quinze jours.

6. RECEPTIONS.

Les comparants vendent les éléments qui sont à construire, ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement, soit partiellement, comme indiqué ci-dessus.

Ils confieront l'exécution des travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de leur choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'ils ont à faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par eux, coïncident avec les livraisons-agréations qu'ils ont à faire avec leurs acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que chaque immeuble est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que les comparants d'une part, et d'autre part, le propriétaire de l'élément privatif. La réception de l'élément privatif se fera exclusivement entre les comparants et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif. Il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif a lieu entre les comparants d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte, statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit :

Dès l'achèvement de l'ouvrage et au fur et à mesure de cet achèvement, les comparants en aviseront par lettre recommandée :

- 1) l'acquéreur, en ce qui concerne la réception des parties privatives acquises par lui.
- 2) les copropriétaires, en ce qui concerne la réception des parties communes de l'immeuble.

En même temps, les comparants convoqueront les copropriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué, chargé de réceptionner les parties communes, et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin, et de désigner, s'il y a lieu, un expert pour assister le délégué des copropriétaires, lors de ladite réception; le mandat ainsi conféré au délégué des copropriétaires et à l'expert devra être irrévocable, sauf pour les motifs graves.

Le délégué des copropriétaires et l'expert devant éventuellement l'assister, seront désignés à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quelque soit le nombre des quotités représentées.

Dans un délai de huit jours de sa nomination, le délégué en avertira, par lettre recommandée, les comparants et lui communiqueront, s'il en a été désigné un, le nom de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'ont indiqués les comparants.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés, nonobstant des imperfections mineures, réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé, conformément à sa destination.

Ne peuvent faire, en outre, obstacle à la réception provisoire :

- l'aménagement du jardin et les aménagements extérieurs, qui seront effectués selon les saisons.
- les retouches éventuelles à faire aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, et caetera....;
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations communes.
- les menus travaux encore à effectuer.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés, et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale, dont question à la rubrique "Responsabilité du constructeur", ci-après.

1) Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre les comparants et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties privatives.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception, devra être notifiée avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée aux comparants.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter cette réception, a été notifié, endéans les huit jours et avant toute prise de possession, aux comparants, ceux-ci peuvent, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandée, soit solliciter à l'amiable ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire des parties privatives, s'il laisse suite la requête écrite des comparants d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que les comparants lui en ont faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception; les frais de sommation sont à charge de l'acquéreur.

2) Réception provisoire des parties communes.

Dans les quinze jours après que les comparants auront informé, par lettre recommandée, les copropriétaires que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre les comparants et le délégué des copropriétaires, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété, Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée aux comparants.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié aux comparants, ceux-ci peuvent, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier, requérant sa présence à la réception provisoire, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles statuera sur la réception à la requête de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné par la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de le faire, il sera pourvu à son remplacement dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement dans le même délai, la réception se fera par le délégué des copropriétaires seul.

Les frais de la sommation, du constate et de la signification sont à charge de la communauté.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, les comparants sont encore propriétaires d'une partie de l'immeuble qu'ils présentent aux fins de réception, ils n'exerceront aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

b) Réception définitive.

1) Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire, et à la première requête de l'une ou l'autre des parties intéressées. Elle sera effectuée contradictoirement entre les comparants et le délégué des copropriétaires, désigné comme dit ci-dessus, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, désignés comme dit ci-dessus.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée adressée aux comparants.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié aux comparants, ceux-ci peuvent soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection qui leur ont été demandés, soit solliciter à l'amiable ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

A défaut de comparution du mandataire ou de l'expert dans les délais et sous les conditions prévues pour la réception provisoire, il sera procédé à la réception définitive dans les mêmes conditions et en suivant les mêmes procédures, que celles prévues dans ces éventualités pour la réception provisoire.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, les comparants sont encore propriétaires d'une partie de l'immeuble qu'ils présentent aux fins de réception, ils n'exerceront aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

2) Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent acte de base aura lieu un an au plus tôt après leur réception provisoire et à la première

demande de l'une des parties intéressées, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé sous 1) ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre les comparants l'architecte et l'acquéreur, Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties privatives.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifiée avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée aux comparants.

Lorsque ce refus motivé a été notifié aux comparants ceux-ci peuvent soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit de solliciter à l'amiable ou, à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive des parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite des comparants d'effectuer ladite 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 omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception; les frais de sommation sont à charge de l'acquéreur.

Il ne sera dû aucune indemnité de dédommagement quelconque pour troubles de jouissance ou autres inconvénients pouvant résulter des travaux de réparation que le vendeur serait amené à exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

GARANTIES.

Les comparants répondent, relativement à la nature et à l'importance des travaux relatifs à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs.

Ils s'engagent, dès lors, à constituer, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, soit en numéraires, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif ou de cautionnement global ou de garantie bancaire, le cautionnement prévu par les dispositions de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé.

Dans les trente jours à dater des conventions de vente à intervenir, concernant des parties privatives de bien faisant l'objet du présent acte de base, ils justifieront auprès de l'acquéreur de la constitution dudit cautionnement.

TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux, et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

Les comparants sont solidairement responsables avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent, après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par les comparants en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur original.

Les acquéreurs n'auront accès aux travaux que sous leur propre responsabilité et dûment accompagnés par le vendeur ou un de ses délégués.

MODIFICATIONS.

Les acquéreurs peuvent demander, dans le parachèvement des locaux qui forment leurs biens privatifs, des modifications au programme standard, tel qu'il est décrit dans le cahier des charges.

Ces autorisations pourront être accordées par les comparants dès l'instant où les modifications demeurent dans les limites autorisées par le règlement de copropriété les autorisations de bâtir, les règlements communaux, qu'elles ne portent pas atteinte à la solidité ni à l'esthétique de l'immeuble et qu'elles n'occasionnent pas de retard dans les délais d'exécution de l'ensemble des travaux.

Les comparants jugeront souverainement et sans appel si la demande de modifications peut être acceptée avec le souci particulier de donner satisfaction aux acquéreurs.

Toute modification au programme standard de parachèvement demandée par l'acquéreur fera l'objet d'un accord préalable écrit et signé, en double exemplaire, portant expressément sur l'objet précis des modifications convenues sur le coût et sur le retard éventuel que leur exécution pourra entraîner.

A défaut d'accord écrit, signé par les deux parties les travaux seront toujours exécutés suivant le programme standard.

Les modifications convenues feront l'objet de factures séparées, dont le paiement sera exigible à raison de cinquante pour cent (50%) préalablement à l'exécution des modifications et le solde dans les huit jours de cette exécution.

Les travaux supplémentaires ne pourront être exécutés que par les soins du vendeur et des sous-traitants spécialement désignés par lui, sauf accord préalable et écrit

entre parties. Les modifications exécutées par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui ne pourront se faire qu'après la prise de possession des parties privatives et ne seront couverts, ni par la garantie, ni par la responsabilité du vendeur.

PRISE EN CHARGE - PRECHAUFFAGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire, dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire de l'appartement, garage ou emplacement de parking, ou autre partie privative, ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

Si, par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seuls les constructeurs seront jugés, l'ensemble ou certains locaux de l'immeuble devaient être chauffés à régime plein ou réduit, pendant la construction ou avant que les propriétaires aient pu en obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative des comparants qui en récupéreront les frais à charge des copropriétaires intéressés.

C H A P I T R E C I N Q

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties, le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée de tous les copropriétaires du complexe sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus

spécialement du régime de copropriété qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce régime de copropriété a été signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire, et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SIX.

DIVERS

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à six mille francs par appartement, flat ou bureau et à mille francs par garage, ou emplacement de parkings.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

3. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social susindiqués.

PROCURATION.

Et d'un même contexte, Madame Anita Van der Speeten, Monsieur Paul Scheerlinck et Madame Maria Coppens, présentés, désignés plus loin par les mots "la partie mandante" déclarent constituer pour mandataire spécial Monsieur Joseph De Mesmaeker, également présent, désigné plus loin par le mot "mandataire".

A qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom :

Vendre tout ou partie des biens objets du présent acte de base et ci-avant décrits.

Soit de gré à gré soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

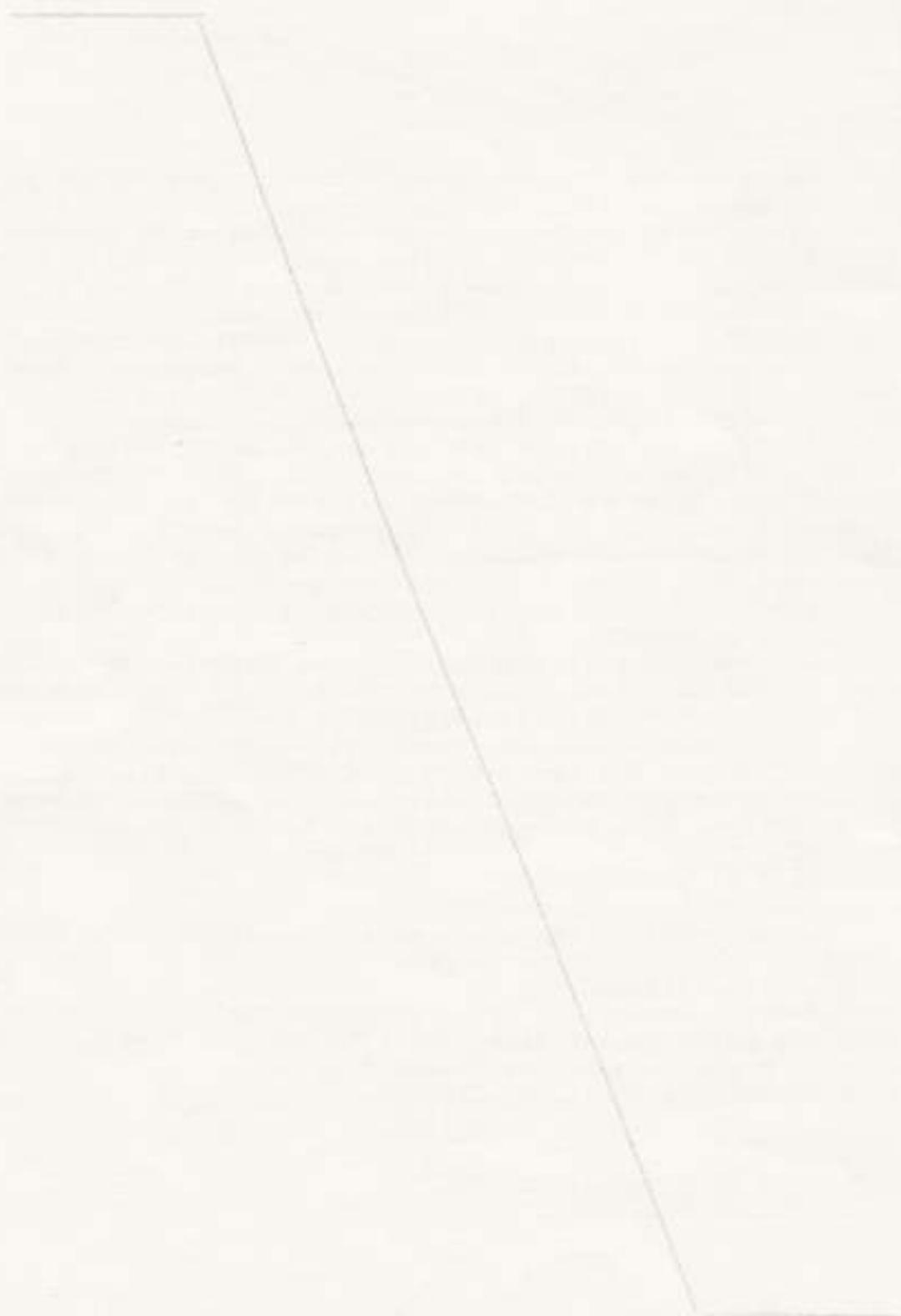
Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels.

Faire toutes déclarations en ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée.

Faire dresser tous actes de base modificatifs et complémentaires en ce qui concerne le bien prédéfini.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir le dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Désigner tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.



REGLEMENT GENERAL

de la copropriété relatif à un immeuble à appartements multiples à ériger sur un terrain sis à l'angle de la rue du Petit Berchem et d'une nouvelle artère dénommée "Ketteput", sis sur les Communes de Berchem-Sainte-Agathe et de Koekelberg, contenant en superficie, suivant titre, cinq ares septante-cinq centiares dix-neuf dixmillièmes.

TABLE DES MATIERES.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.
ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.
ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.
ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FILS - TELEVISION.
ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES APPARTEMENTS, FLATS ET EMPLACEMENTS DE PARKING.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.
ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
ARTICLE SEIZE - a) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.
b) ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.
ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.
ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

ARTICLE DIX-NEUF - COMPOSITION DES ASSEMBLEES.
ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.
ARTICLE VINGT ET UN - BUREAU.
ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE.
ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES.
ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX.
ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE.
ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION.
ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.
ARTICLE VINGT-HUIT - PRINCIPE.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.
ARTICLE TRENTE - COMPOSITION.
ARTICLE TRENTE ET UN - CATEGORIES.
ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.
ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS
INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.
ARTICLE TRENTE-QUATRE - REPARATIONS ET TRAVAUX NON
INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT
UN AGREMENT OU UNE AMELIORA-
TION.
ARTICLE CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.
ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.
ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.
ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRISE.
ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.
ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.
ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITES.
ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE QUARANTE-SIX - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS -
RECOURS DES VOISINS.
ARTICLE QUARANTE-SEPT - ASSURANCE RESPONSABILITE.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - MAJORITE.
ARTICLE QUARANTE-NEUF - PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.
ARTICLE CINQUANTE ET UN - ENTRETIEN CHEMINEES.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - BOIS - CHARBON.
ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DEPOTS DANS LES PARTIES
COMMUNES.
ARTICLE CINQUANTE-CINQ - TRAVAUX DE MENAGE.
ARTICLE CINQUANTE-SIX - INSTALLATION DU GAZ.
ARTICLE CINQUANTE-SEPT - ANIMAUX.
ARTICLE CINQUANTE-HUIT - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERA-
LE.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - OCCUPATION EN GENERAL.
ARTICLE SOIXANTE - BAUX.
ARTICLE SOIXANTE ET UN - ECHANGES DE CAVES.
ARTICLE SOIXANTE-DEUX - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

Ascenseurs.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - USAGE.

- ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESTINATION DES APPARTEMENTS.
- ARTICLE SOIXANTE-CINQ - PUBLICITE.
- ARTICLE SOIXANTE-SIX - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

Chauffage central - Eau chaude.

- ARTICLE SOIXANTE-SEPT - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.

Service d'entretien.

- ARTICLE SOIXANTE-HUIT - FEMME D'OUVRAGE - ENBAUCHE.
- ARTICLE SOIXANTE-NEUF - MISSION.

SECTION IX.

Gérance.

- ARTICLE SEPTANTE - CONSEIL DE GERANCE.
- ARTICLE SEPTANTE ET UN - NOMINATION DU GERANT.
- ARTICLE SEPTANTE-DEUX - ATTRIBUTIONS DU GERANT.
- ARTICLE SEPTANTE-TROIS - ENTRETIEN GENERAL.
- ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.
- ARTICLE SEPTANTE-CINQ - COMPTES DU GERANT.
- ARTICLE SEPTANTE-SIX - PROVISIONS.
- ARTICLE SEPTANTE-SEPT - RECETTES.
- ARTICLE SEPTANTE-HUIT - CONTRADICTION AVEC LA LOI.

SECTION X.

- ARTICLE SEPTANTE-NEUF - ENMEHAGEMENTS - DEMENAGEMENTS - DEGATS.

SECTION XI.

Charges communes.

- ARTICLE QUATRE-VINGT - DETERMINATIONS.
- ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - EAU, GAZ, ELECTRICITE.
- ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX - MODIFICATIONS.

SECTION XII.

Dispositions générales.

- ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS - CLAUSE COMPROMISSOIRE.
- ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE - DIVERS.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.SECTION I.Copropriété indivise et propriété privative.ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des

parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements" avec leur cave, "garages" ou "emplacements de parking".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribuée aux locaux privatifs dans la proportion des superficies privatives respectives et valeurs de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU indiquant les dénominations des parties privatives, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

SOUS-SOLS.

Trente-neuf caves portant les numéros 1 à 39,

Cinq garages portant les numéros 1, 6, 22, 24 et 31 avec chacun :

- Seize/dix millièmes des parties communes en ce qui concerne les garages 1 et 6, soit ensemble : trente/dixmillièmes : 12/10.000e

- quatorze/dixmillièmes des parties communes en ce qui concerne le garage numéro 22 : 14/10.000e

- quinze/dixmillièmes des parties communes en ce qui concerne le garage numéro 24 : 15/10.000e

- dix-huit/dixmillièmes des parties communes en ce qui concerne le garage numéro 31 : 18/10.000e

Six garages doubles portant les numéros 2-3, 4-5, 7-8, 9-10, 11-12 et 13-14, avec chacun trente-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, soit ensemble cent nonante-deux/dixmillièmes : 192/10.000e

Treize emplacements de parking portant les numéros 15 à 21 et 25 à 30 avec chacun neuf/dixmillièmes des parties communes soit ensemble : cent dix-sept/dixmillièmes : 117/10.000e

REZ DE CHAUSSEE.

Un appartement A/R avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes : 311/10.000e

Un appartement B/R avec deux cent seize/dixmillièmes indivis des parties communes : 216/10.000e

Un appartement C/R avec cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes : 136/10.000e

Un appartement D/R avec deux cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes : 253/10.000e

Un appartement E/R avec deux cent neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	209/10.000e
Un appartement F/R avec deux cent vingt-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	229/10.000e
<u>PREMIER ETAGE.</u>	
Un appartement A/1 avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes :	311/10.000e
Un appartement B/1 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
Un appartement C/1 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
Un appartement D/1 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	249/10.000e
Un appartement E/1 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	249/10.000e
Un appartement F/1 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
<u>DEUXIEME ETAGE.</u>	
Un appartement A/2 avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes :	311/10.000e
Un appartement B/2 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
Un appartement C/2 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
Un appartement D/2 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	249/10.000e
Un appartement E/2 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes :	249/10.000e
Un appartement F/2 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e
<u>TROISIEME ETAGE.</u>	
Un appartement A/3 avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes :	311/10.000e
Un appartement B/3 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes :	225/10.000e

Un appartement C/3 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

Un appartement D/3 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement E/3 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement F/3 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

QUATRIEME ETAGE.

Un appartement A/4 avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes : 311/10.000e

Un appartement B/4 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

Un appartement C/4 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

Un appartement D/4 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement E/4 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement F/4 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

CINQUIEME ETAGE.

Un appartement A/5 avec trois cent onze/dixmillièmes indivis des parties communes : 311/10.000e

Un appartement B/5 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

Un appartement C/5 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

Un appartement D/5 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement E/5 avec deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes : 249/10.000e

Un appartement F/5 avec deux cent vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes : 225/10.000e

SIXIÈME ETAGE (étage technique).

Un appartement G avec trois cent nonante/dixmillièmes indivis des parties communes :	390/10.000e
Un appartement H avec quatre cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes :	448/10.000e
Ensemble : dix mille/dixmillièmes.	<u>10.000/10.000e</u>

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance.

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

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après, et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex ; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités indivises du terrain et des parties communes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire André Philips, et sur les indications de l'architecte, et le total des dites quotités indivises attachées aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des dites quotités indivises attachées aux deux appartements de type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra

jamsis y avoir par niveau plus d'appartements que ceux prévus aux présentes, sauf réserves prévues au profit du constructeur, aux termes de l'acte de base qui précède.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative):
- Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de facade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis de balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages, les aeras, les gaines et les cheminées.

La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

En général, toutes les parties de l'immeuble, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privés, ou qui sont communes, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droit réels ou saisies qu'avec les locaux privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privé grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations

sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et caetera...

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire de local privatif de diviser son local en plusieurs locaux, en sorte qu'il y ait plus de locaux privatifs par niveau que ceux prévus aux présentes.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix de l'immeuble, et sous la surveillance d'un architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Quant aux travaux de modification aux parties communes affectées exclusivement à certaines parties privatives de l'immeuble, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des propriétaires des parties privatives desservies par les dites parties communes, statuant à la majorité des trois/quarts des voix attachées aux parties privatives concernées, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture, sauf les réserves prévues au profit de la société comparante, aux termes de l'acte de base qui précède.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FILS - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES APPARTEMENTS, GARAGES ET EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, ou à l'installation de bureaux, pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent.

Les garages et emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs, et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfants, des bateaux et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance d'un appartement de l'immeuble.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les garages ou emplacements de parking. Le lavage des voitures y est interdit.

Sont interdites dans les rampes d'accès vers les emplacements pour voitures et les aires de manœuvres, les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonore.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble aux soins d'un gerant, choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le gerant sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble à la simple majorité.

Les rémunérations du gerant seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le premier gerant sera engagé par le constructeur.

Si le gerant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillèmes en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 25 ci-après.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE SEIZE.

a) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Seul décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires, dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

b) ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire, soit à son initiative, soit à la demande d'un copropriétaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes des parties communes.

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

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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

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

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour ; (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire).

ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistent pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement, garage ou emplacement de parking peut être désigné comme mandataire mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement, garage ou emplacement de parking qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers, représentés comme de droit, soit à un usufruitier, et à un nu-proprétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

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

Un copropriétaire absent à l'étranger pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président, et deux assesseurs, qui forment le conseil de gérance. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes des parties communes. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux, en l'absence de candidature à ce poste.

ARTICLE VINGT ET UN - BUREAU.

Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux copropriétaires présents, ayant le plus grand nombre de dixmillièmes des parties communes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée, et qui peut être le gérant. Ce bureau porte le nom de conseil de gérance.

ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau, et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention

expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre, et aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une nouvelle assemblée, comme prévu à l'article vingt-cinq ci-après.

ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents, et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION.

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assessseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la simple majorité ; cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le Président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les propriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-HUIT - PRINCIPE.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes concernées.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérées comme dépenses communes.

Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau froide, ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives, par la société désignée par le constructeur, aux frais des copropriétaires.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONTRIBUTION.

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant les ascenseurs, et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède, en ce qui concerne les garages.

ARTICLE TRENTE - COMPOSITION.

En plus des contributions, dont question ci-avant, les charges communes comprennent notamment :

- l'électricité et l'eau de la Ville pour les services des parties communes ;

- la rétribution du gérant et/ou du secrétaire ;
- les charges salariales de la femme d'ouvrage avec tous accessoires et assurances ;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation des ascenseurs ;
- le paiement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant ou le constructeur.
- les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de renouvellement de matériel, d'assurance, et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes spéciales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

ARTICLE TRENTE ET UN - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont réparties en trois catégories :

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

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes générales.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins quatre-vingt pour cent ;

toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connue du gerant, de manière à pouvoir accéder à leurs locaux privés si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

d. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - REPARTITION DES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil), et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.Assurances - Reconstruction.ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le constructeur, au nom des copropriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie de premier ordre à son choix, pour un délai maximum de dix ans.

Le gérant devra à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRISE.

Si une surprise est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprise sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou

ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITÉS.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaire n'en décide autrement, à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur sim-

ple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

A/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE QUARANTE-SIX - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS RECOURS DES VOISINS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - ASSURANCE RESPONSABILITE.

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

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 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, monts-charges, poutrelles servant aux emménagements et déménagements.

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

Les polices "responsabilité" devront contenir la stipulation suivante :

"Seront considérées comme "tiers", les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndicats, gérants, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire."

Les indemnités seront affectées par le gérant 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 gérant, 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 TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - MAJORITE.

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

ARTICLE QUARANTE-NEUF - PROCES-VERBAUX.

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

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

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

- 61 -

SECTION I.Entretien.ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassais, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la simple majorité des voix et sous la surveillance du gérant.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires au prorata du nombre de dixmillièmes affectés aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ENTRETIEN CHEMINÉES.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poeles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré.

Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.Aspect.ARTICLE CINQUANTE-DEUX - ESTHETIQUE.

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

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

SECTION III.Ordre intérieur.ARTICLE CINQUANTE-TROIS - BOIS.

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - TRAVAUX DE MENAGE.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX - INSTALLATION DU GAZ.

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - ANIMAUX.

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux ; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix 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 cent francs 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 des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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.

SECTION IV.

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours ha-

habiter l'immeuble bourgeoisement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

Toute contestation au sujet du bruit anormal devra être traitée en dehors du constructeur. Le conseil de gestion aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

ARTICLE SOIXANTE - BAUX.

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

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN - ECHANGES DE CAVES.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - CHARGES MUNICIPALES.

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

SECTION V.

Ascenseurs.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - USAGE.

L'usage des ascenseurs sera réglé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix.

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des dits ascenseurs, de même que le coût des assurances relatives à l'utilisation des dits ascenseurs, seront répartis entre les appartements desservis, à l'exception des appartements du rez-de-chaussée, au prorata du nombre de dixmillièmes qui leur sont affectés dans les parties communes.

SECTION VI.

Destination des locaux.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, ou à l'installation de bureaux, pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent.

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

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

Si l'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux dans l'immeuble entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants des dits locaux devront s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix de l'immeuble, de faire de la publicité sur et dans ledit immeuble.

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

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-SIX - DEPOTS INSALUBRES.

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

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

SECTION VII.

Chauffage central - Eau chaude.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent au propriétaire de l'appartement.

SECTION VIII.

Service d'entretien.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - FEMME D'OUVRAGE - ENBAUCHE.

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il sera fait appel au services d'une femme

d'ouvrage ou à un service d'entretien, qui sera choisi par le gérant. Le gérant fixera la rémunération de la femme d'ouvrage, avec l'approbation du Conseil de Gérance.

Elle pourra être congédiée par le gérant, qui en référera au Conseil de Gérance.

S'il est fait appel à un service d'entretien, le Conseil de Gérance approuvera le prix demandé par ledit service pour l'entretien de l'immeuble.

Le gérant pourra mettre fin à ce service et en référer au Conseil de Gérance.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - MISSION.

Les services de la femme d'ouvrage ou du service d'entretien comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La femme d'ouvrage ou le service d'entretien devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE SEPTANTE - CONSEIL DE GERANCE.

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

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE ET UN - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale, sans préjudice à ce qui est prévu à l'acte de base, en ce

qui concerne la désignation du premier gérant ; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires, et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du service de distribution d'eau chaude et froide, et de tous autres appareillages communs.

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

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

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - ENTRETIEN GENERAL.

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

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - COMPTES DU GERANT.

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

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

ARTICLE SEPTANTE-SIX - PROVISIONS.

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

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

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage, qui deviendront nécessaires, et l'assemblée générale décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - RECETTES.

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

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - CONTRADICTION AVEC LA LOI.

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

SECTION X.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - ENMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS.

L'enménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur simple demande lui adressée par le gérant avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le gérant sera appelé à constater l'état des lieux.

SECTION XI.

Charges communes.

ARTICLE QUATRE-VINGT - DETERMINATIONS.

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX - MODIFICATIONS.

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

SECTION XII.

Dispositions générales.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS - CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application de l'acte de base, du statut de l'immeuble, et du règlement d'ordre intérieur, entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

Sa sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui ; elle sera à l'abri de tout recours, tant ordinaire qu'extraordinaire.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage avec l'acte de base qui précède.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE - DIVERS.

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

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

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

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

Signé "ne varietur" pour rester annexé à l'acte de base reçu par le notaire André Philips, à Koekelberg,

le 23 novembre 1984. (suivent les signatures)

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle dix-sept. Renvoi sans. Vol.23 fcl.29. Case 05

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur(signé) ai. M. CIETERS.

II.

GEMEENTE KOEKELBERG.

Uittreksel uit het notulenboek van het schepencollege
Zitting van 12 oktober 1984.

aanwezig : HH. Pivin, burgemeester-voorzitter; Meuleman,
Coen, Cartigny, Cohen, Dabodt, Schepenen ; Spijkers
gemeentesekretaris.

Bouwvergunning.

Het College,

Gelet op de bouwvergunning die op 17 september 1984 door
de gemeente Sint-Agatha-Berchem afgeleverd werd aan de
Onderneming Scheerlinck-De Mesmaeker voor het optrekken
van een appartementsgebouw, Klein Berchemstraat, 38-40.
Overwegend dat een perceel gedeeltelijk gelegen is op
het grondgebied van de gemeente Koekelberg maar dat de
ingang van het nog op te trekken gebouw zich op het
grondgebied van de gemeente Sint-Agatha-Berchem bevindt;

Overwegend dat uit Stedebouwkundig oogpunt het perceel onderworpen is aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 79a van Sint Agatha Berchem, goedgekeurd door het koninklijk besluit van 30 oktober 1961, gewijzigd door het koninklijk besluit van 16 april 1973.

Besluit :

niet gekant te zijn tegen het optrekken door de Onderneming SCHEERLINCK-DE MESMAEKER van een appartementsgebouw, Klein Berchemstraat, 38-40.

Bersaadslaagd in zitting van 12 oktober 1984.

Voor eensluidend afschrift :

Wegens het College : De Gemeentesekretaris, getekend F. Spijkers.

De Voorzitter getekend J. PIVIN.

Enregistré à Ganshoren le 28 novembre 1984,

Rôle un. Renvoi sans : vol.23 fol.29 Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-) Le Receveur signé ai. M. CIETERS.

III.

Bouwvergunning formulier B

Gemeente Sint Agatha Berchem aanvraag nr. 3792 ref. nr. Stedebouw 268/BB/51/62258.

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door Onderneming Schesrinck

De Mesmaeker met betrekking tot een perceel gelegen Klein

Berchemstraat, 38-40 en strekkende tot oprichten van appartementengebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag en datum draagt van 05/06/1984

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, inzonderheid artikel 51.

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 30.10.61

gewijzigd K.B. 16.04.1973, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handeling verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op - vergunning verleend is, dat deze vergunning niet vervallen is;

Gelet op de beslissing van 6.9.1984 van de gemachtigde abtensaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van 02.8.1984, van het college sfwijking wordt toegestaan van bedoeld plan van aanleg.

verkavelingsplan;

Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen

Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening.

Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordeningen.

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening.

BESLUIT

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan onderneming Scheer linck - De Mesmaeker die ertoe gehouden is :

1. 471.985 Fbowntaks te betalen;

2. het advies van de brandweerdienst van de Brusselse Agglomeratie stipt na te leven;

3. Alle kosten te dragen veroorzaakt door veranderingen aan de openbare verlichting om de werken te kunnen uitvoeren;

4. geen enkele wijziging aan de bouwplannen uit te voeren zonder het akkoord van het College en het advies van voornoemde brandweerdienst aan te vragen;

5. De werk niet uit te breiden op de openbare weg;

6. Een uitbatingsvergunning van 1ste of 2de klasse voor bergplaatsen van meer of minder dan 25 voertuigen aan te vragen;

7. de toegang tot de parkeergarages zo loodrecht mogelijk op straat te voorzien;

8. De eerste vijf meter van op- en afrit naar de garages zal niet meer dan 4% helling bedragen.

9. Verkeersdrempels te voorzien aan de toegangen;

10. Waar mogelijk, bergplaatsen te voorzien voor vuilnisemmers, kinderkoetsen, fietsen en bromfietsen.

11. de wachtgevel met een esthetisch en isolerend materiaal te bedekken indien binnen de twee jaar na het uitreiken van de vergunning, geen bouwvergunning voor het naastliggend gebouw is afgegeven.

12. De afstand van de wegzate van mevrouw L. VANDER PERRE dient bekomen voor de ingebruikname van het gebouw.

13. Het advies van de gemeente Koekelberg in te winnen gezien het gebouw gedeeltelijk op haar grondgebied is gelegen.

Artikel 2. De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. De vergunninghouder geeft het College van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgezien.

Wetsbepalingen (wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet de werken begonnen is, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met één jaar verlengen.

Art. 54/2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt; indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54/4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, tenzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk, en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen, voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Gedaan op 17 september 1984.

Vanwege het College, De Sekretaris W. BAERT.

De Burgemeester V. GUNS.

Enregistré à Gandshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle deux. Renvoi sans. Vol. 23. Fol. 29. Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur(signé) ai. M. CIETERS.

IV.

Résidence Fioralia.

Construction d'un immeuble à appartements.

Sis : rue du Petit Berchem 1080 Bruxelles - Berchem-S. late

Agathe. Section B n° 160 w 160p 160r 161m4

Maître de l'Ouvrage - Promoteur :

Entreprises Scheerlinck - De Mesmaeker 1770 Liedekerke.

Réalisation :

Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker, Populierenlaan, 38,

1770 Liedekerke. Tel. 053/66.69.84.

DESCRIPTION DES TRAVAUX.

I. GROS-OEUVRE.

I. Aménagement du terrain - implantation.

L'implantation des bâtiments a lieu conformément aux données des plans et suivant les indications de l'administration communale.

L'ensemble des terrains non couverts de constructions est engazonné et garni de plantations adéquates.

Aucune clôture n'est prévue entre les différents lots de

terrain.

La voie d'accès aux garages est endurcie, celle donnant accès aux halls d'entrée est revêtue de dalles décoratives.

2. Fondation :

Les bâtiments sont construits sur des fondations de pieux et/ou des semelles de fondations en béton armé, adaptées en profondeur et en force portative à la résistance du sol et à la charge des bâtiments à construire.

3. Parties supportantes de la construction :

3.1. Murs :

À exécuter en maçonnerie de terre cuite, en pierre d'argex et en blocs isolants avec remplissage de béton. Type Blocs Fixolith.

3.2. Panneaux, poutres, colonnes :

À exécuter en béton armé, composition et armement conformément aux NNB 15.

4. Murs intérieurs non-supportants :

Les murs intérieurs non-supportants des locaux du rez-de-chaussée et des étages sont exécutés en éléments en plâtre, fournis unis et polis.

5. Construction du toit - isolation thermique - couche imperméable.

Une très bonne isolation du toit est obtenue en employant les matériaux suivants :

- béton en pente, composition 250kg. ciment PN pour 1m³ de granulé léger.
- deux couches de roofing de 5mm. d'épaisseur avec membrane de verre.
- La dernière couche de bitume armée d'une membrane de verre avec des chevauchements de \pm 10cm., revêtu préalablement mécaniquement d'écaillés de schiste.

L'exécution précitée sera effectuée par une firme spécialisée et avec une garantie totale de 10 ans.

6. Edouits - tuyaux d'écoulement.

Le système comprend :

- l'écoulement de matières fécales et d'eaux résiduaires.
- l'écoulement de l'eau de pluie.

La section des tuyaux a été calculée d'une façon très large et assure un écoulement rapide des eaux résiduaires et de l'eau de pluie en toutes circonstances.

Les tuyaux en P.V.C. employés varient en diamètre de 10 à 30cm.

Les écoulements verticaux des eaux résiduaires et de pluie sont en P.V.C. et/ou polyéthylène, entièrement étanches et avec des surfaces lisses à l'intérieur.

7. Tuyaux à fumée - canaux d'aération.

Des tuyaux à fumée sont prévus pour les éléments du feu ouvert des appartements, les canaux d'aération des W.C., salles de bains et cuisines aux endroits indiqués sur les plans.

Les éléments sont en béton vibré avec une surface intérieure lisse, calculés pour une sous-pression constante.

Type à utiliser : "Bemal".

8. Façades.

Sont exécutées en briques de façades décoratives, éléments de façade en béton décoratif structuré, béton lisse et panneaux de façade dans la teinte, la forme et les surfaces déterminées sur les plans.

9. Terrasses des façades-avant, arrière et latérales:

Les terrasses sont préfabriquées, le sol est étanche, revêtu en cailloux de gravier (silex), du côté inférieur des cailloux de gravier.

Les dessous des terrasses également en cailloux de gravier (silex).

Les rampes des terrasses sont en aluminium anodisé (cadres) avec des panneaux en verre de couleur, ces panneaux sont en verre stratifié ou plexiglas.

Les séparations des terrasses sont placées entre chaque appartement.

10. Ensemble d'entrée :

A exécuter en profils en aluminium en exécution brun laqué ou en bois meranti de même structure que les châssis et en verre de sécurité, couleur bronze.

11. Coupole d'éclairage :

Exécution selon plan.

12. Revêtement du sol au sous-sol :

Une couche lisse à surface durcie est appliquée comme revêtement du sol pour les locaux du niveau sous-sol, les garages et les caves (voir les indications sur plans) Epaisseur \pm 3cm.

13. Sols extérieurs décoratifs :

Exécution selon plan particulier détaillé.

14. Pierre de taille :

Pierre de taille, classe B, pour toutes les entrées principales des bâtiments et en partie pour le soubassement des façades.

15. Raccordements des eaux, électricité, téléphone et T.V. distribution :

15.1. Raccordements des eaux :

Les frais de raccordement pour le réseau de distribution d'eau, ainsi que le placement du compteur à eau, sont fixés

par la société de distribution d'eau, la C.I.B.E., et ne font pas partie de l'entreprise. Ils seront comptés aux propriétaires des appartements en proportion de leur parties communes (par dixmillièmes d'après la partie du bâtiment).

Les conduites de distribution dans le bâtiment à partir du compteur d'eau C.I.B.E., y compris les compteurs d'eau privés, sont compris dans l'entreprise actuelle.

15.2. Raccordement d'électricité - cabine de haute tension:
Les frais pour le raccordement au réseau d'électricité publique l'installation de la station de transformation, la livraison et le placement des compteurs d'électricité sont fixés par la société de distribution S.A. Unerg et ne font pas partie de l'entreprise. Ils seront comptés aux propriétaires des appartements en proportion de leur part dans les parties communes (par dixmillièmes d'après la partie du bâtiment).

15.3. Raccordement du téléphone - T.V. Distribution : radio distribution :
Les dispositions nécessaires sont prises pour placer les canalisations, les boîtes de contrôle, etc... Les frais de raccordement sont à charge des abonnés.

15.4. Raccordement égout :
Les travaux de raccordement aux égouts pour chaque appartement sont à prévoir dans l'entreprise.

II. LA FINITION.

A. APPARTEMENTS.

1. Stucage :

A prévoir sur toutes les surfaces verticales. Exécution d'après les règles de l'art. Les éléments des plafonds en exécution disse sont recouverts au moyen de plâtre injecté avec une surface en relief granuleux blanc cassé.

2. Installation électrique :

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions actuellement en vigueur. Interrupteurs et prises de courant de couleur blanche. Les boîtes de distribution pour les réseaux de distribution également de couleur blanche. D'après que les locaux figurent sur les plans, ce qui suit est prévu :

- living : 2PL. + 5PDC + tube pour raccordement au câble de la T.V. et la radiodistribution (raccordement non compris).

- cuisine : 2 PL + 5 PDC avec prise de terre + 1 PDC 3 phases 220/380 V.

- W.C. : 1 PL au-dessus du lavabo.

- Salle de bains : 2PL (hermétique) + 1PDC (hermétique)
1 PDC pour la machine à laver + 1 PDC pour le boiler.

- Hall de jour : 1 PL double direction + 1 PDC + 1 parlophone + sonnette sur transfo + tuyau d'alimentation pour le téléphone (raccordement non compris).
 - Hall de nuit : 1 PL double direction + 1 PDC
 - Vestiaire : tableau général de répartition pour l'appartement avec tarif de jour et de nuit + 1 PL.
 - Grande chambre à coucher : 1 PL + 3PDC
 - autres chambres à coucher : 1 PL + 2 PDC
 - Cave : 1 PL.
 - Garages (si fermés) : 1PL + 1 PDC.
- Protection thermique des circuits et commutateur de terre d'électrode.
- Eclairage général d'après les normes en vigueur pour les parties communes;

3. Installation de chauffage :

Des éléments de chauffage alimentés par une accumulation électrique et éléments à chauffage direct, qui garantissent les températures intérieures déterminées ci-après, en fonction d'une température extérieure de - 10° C.

A cet effet, une isolation thermique poussée est appliquée à tous les murs extérieurs, aux structures du toit et du sol et toutes les vitres sont doubles.

A prévoir pour les locaux indiqués sur les plans et comme suit :

- living : 22°C
- cuisins : 20° C
- salle de bains : 24°C
- Chambres : 20°C
- Hall de jour et de nuit : 20°C

Le réglage de la température se fait au moyen de thermostats. La consommation des appareils de chauffage est fixée à base d'un compteur d'électricité séparé par élément privatif.

L'isolation thermique sera spécialement soignée et sera exécutée avec les meilleurs soins pour les façades extérieures, les murs de séparation, les panneaux du sol et la construction du toit.

4. Isolation acoustique :

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur seront isolés au point de vue acoustique à l'intérieur des appartements. Chapes flottantes isolées au moyen de deux couches de liège granulé 8mm.

5. Installation sanitaire :

a. Salle de bains :

- Baignoire en plaque d'acier laquée en blanc, avec pomme d'arrosoir à main et un robinet mélangeur.
- 1 ou 2 lavabos de couleur blanche (voir indications sur les plans), robinet mélangeur, surface plane, miroir, porte-essuies et porte-gobelets.

- écoulement et distribution d'eau pour le placement d'une machine à laver (éventuellement machine à laver à placer dans un autre local d'après les indications sur les plans ou les désirs des acheteurs).

b. W.C. :

- W.C. monobloc de couleur blanche avec siège en bakélite blanche.

- un petit lavabo à main (blanc) avec robinet à eau froide et un coupe-air chromé.

c. Eau chaude :

Au moyen d'un boîlet accumulateur alimenté à l'électricité capacité + 150l. à prévoir dans chaque élément privatif.

d. Cuisines :

Évier en inox, longueur plus ou moins 1.20m. avec robinet mélangeur pour eau froide et chaude.

Embranchement pour lave-vaisselle.

Embranchement pour machine à laver si ce n'est pas encore prévu dans la salle de bains (d'après les plans).

6. Revêtements de sol :

A appliquer sur chape flottante, lissée et polie.

- chambres : le revêtement de tapis avec plinthes en P.V.C. sont compris dans l'entreprise. Valeur catalogue : 400 F.

- Hall, hall de nuit et débarras : carrelages d'une valeur catalogue de 850 F/m².

- Salle de bains : carrelages d'une valeur catalogue de 650 F./m².

- W.C. : carrelages d'une valeur catalogue de 650 F/m².

- Cuisine : carrelages d'une valeur catalogue de 550 F/m²

- Living : le revêtement de tapis avec plinthes en P.V.C. ou de plinthes de bois moulées, sont compris dans l'entreprise. Valeur catalogue : 600 F/m²

Parquet ou carrelages sur demande au prix du jour et dépendant du choix personnel.

7. Revêtements des murs :

- Salle de bains : carrelages des murs jusqu'à hauteur de la porte 2,05m. valeur catalogue 680 F/m²

- W.C. Carrelages des murs jusqu'à hauteur de la porte 2,05m. valeur catalogue 680 F/m²

- cuisine : surface prévue du revêtement du mur en faïence entre armoire table de travail et armoire suspendue, valeur catalogue 800 F/m²

8. Tapisseries :

La fourniture et le placement du papier peint pour le living, hall de nuit et de jour et les chambres sont prévus dans l'entreprise Prix catalogue par rouleau : 250 F.

9. Travaux de peinture :

Pour les murs des cuisines, débarras derrière les cuisines, débarras à côté du hall de nuit, W.C., et salle de bains : travaux de peinture avec couche d'isolation et deux couches de latex.

Toutes les portes intérieures et les armoires à rideaux sont à peindre. Des châssis en bois de première qualité (équivalente à afzelia) pour la menuiserie extérieure, à traiter avec des produits d'amélioration non colorés.

10. Installation de la cuisine :

L'installation de la cuisine est très étendue. Elle est composée d'éléments de luxe d'une fabrication de qualité et comprend les appareils suivants :

- une hotte de 60cm. avec un raccordement de tuyaux souples non couverts vers les couches d'aération.
- un lave-vaisselle entièrement automatique
- une cuisinière électrique avec four,
- un frigo (3 étoiles) dégivrage automatique.
- distribution d'eau chaude raccordée au boiler.
- évier déjà prévu dans la partie sanitaire.

Les éléments d'armoires suivantes font partie d'une installation type :

- 1 élément d'armoire encastrée pour le frigo;
- 1 élément dressoir.
- 1 élément d'armoire sous l'évier de 1.20 x 0.60m.
- 4 éléments d'armoire murale.

Le tout selon plan cuisines fait par type d'appartement.

Nota : une tablette de travail en différentes couleurs, armoires de couleur blanche ou beige.

11. Menuiserie extérieure en bois de première qualité. (équivalent à afzelia).

Fenêtres coulissantes pour le living, en façade avant, ouvrante en façade latérale.

Porte tournante et fenêtre basculante pour la cuisine.

Ailes de portes ouvrantes pour les chambres (voir indications sur les plans).

Partie fixe pour la grande chambre et la cuisine (voir indications sur les plans).

Double vitres pour toutes les fenêtres et portes des façades avant et arrière - également pour des façades latérales.

Exécution soignée en général et tout d'après les règles de l'art de la bonne construction.

12. Menuiserie intérieure :

Porte d'entrée de l'appartement : 30 minutes de résistance au feu, exécution laquée.

Des portes intérieures modèle standard, également en finissage laqué. L'encadrement est exécuté en sapin rouge du Nord, à peindre.

Une serrure normale pour toutes les portes intérieures.

Pour la porte d'entrée, une serrure de sécurité combinée avec la porte extérieure et judas à hauteur d'homme.

Des armoires à rideaux en panneaux d'éclats de bois, à peindre comme les chambranles des portes intérieures.
Armoires vestiaire selon plan de détail.
Tablette et barre protante.

L3. Précautions spéciales contre l'incendie :

- Portes d'entrée des appartements résistant au feu (1/2h) et pour accès aux garages (1/2h).
- La coupole de la cage d'escalier s'ouvre automatiquement en cas de formation de fumée.
- Dévidoir de boyaux d'incendie dans les garages souterrains, 2 au total.
- Dévidoir de boyaux d'incendie sur les paliers et alternatif, au total 3 pièces par cage d'escalier.

B. PARTIES COMMUNES :

1. Ascenseurs.

A 2 vitesses. Construction solide, silencieuse, portes ouvrantes.

Charge utile : 4 personnes.

Double vitesse 0.80/0.20m./sec. avec égalisation automatique

Tout d'après les dernières normes du corps des sapeurs-pompiers.

2. Hall d'entrée :

Apparence luxueuse et très décorative.

Un faux plafond décoratif avec un éclairage adapté. Une boîte aux lettres spacieuse par appartement. Ensemble d'entrée en verre de protection.

3. Garages et caves :

Couche lissée de 3cm. d'épaisseur avec une surface durcie. Eclairage, écoulement d'eau, points d'eau, W.C.'s et lavabos pour l'usage général, 2 dévidoirs de tuyaux d'incendie dans le passage commun des garages.

Les niveaux des caves sont à atteindre par les ascenseurs.

L'accès aux emplacements pour voitures par la façade latérale gauche, desservi par porte basculante électrique.

REMARQUE GENERALE.

Chaque appartement sera équipé d'un feu ouvert d'une valeur fixe de 25.000,-F.

Annexé à l'acte de base du 23 novembre 1984.

(suivent les signatures)

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984, rôle douze renvoi sans. Vol.23. Fol.29. Case 05. Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F) Le Receveur(signé) ai. M. CIETERS.

V.

Plan 1.

Plan de situation Echelle 1/500
Plan d'implantation échelle : 1:4
Commune de Berchem Sainte Agathe

- 81 -

Réalisation par les Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.
projet d'un immeuble A appartements sis Klein Berchemstraat
Berchem Sainte-Agathe Section A n° 171 h (partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt rue Ste. Elisabeth
4, 1130 Bruxelles-Haren.
(suivent les signatures) Le 23.11.1984.
Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.
Rôle un. Renvoi sans. Vol.23 fol.29 Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs. (225,-F)
Le Receveur (signé) M. CIETERS.

VI.

Plan 2.

Caves - étage -1
Echelle : 24
Commune de Berchem-Sainte-Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66/69.84.
Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat
1080 Berchem Sainte-Agathe Section A n° 171h (partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt Rue Ste. Elisabeth 4
1130 Bruxelles-Haren.
(suivent les signatures) le 23.11.1984.
Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.
rôle un. Renvoi sans : vol.23 fol.29. Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)
Le Receveur (signé) M. CIETERS.

VII

Plan 3.

Rex-de-chaussée.
Echelle : 24
Commune de Berchem-Sainte-Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.
Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h (partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste Elisabeth 4,
1130 Bruxelles-Haren. Le 23.11.1984.
(suivent les signatures)
Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.
Rôle un. Renvoi sans. Vol.23 Fol.29 Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)
Le Receveur (signé) M. CIETERS.

VIII.

Plan 4.

Etage type étage 1-2-3-4-5
Echelle : 24
Commune de Berchem-Sainte-Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053.66.69.84.
Projet d'un immeuble à appartements, Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h (partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste. Elisabeth 4,
1130 Bruxelles-Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.
Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.
Rôle un. Renvoi sans. Vol.23. Fol.29 Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs(225,-F)
Le Receveur(signé) M. CIETERS.

IX.

Plan 5.

Etage technique échelle 2^e
Commune de Berchem Sainte Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck- De Mesmaeker
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke 053/66.69.84.
Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h/(partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste. Elisabeth, 4
180 Bruxelles-Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.
Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.
Rôle un. Renvoi sans. Vol.23. Fol.29. Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs(225,-F)
Le Receveur(signé) ai. M. CIETERS.

X.

Plan 6.

Façade principale
Echelle 2^e
Commune de Berchem Sainte Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker, Populieren-
laan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.
Projet d'un immeuble à appartements Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h(partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste. Elisabeth 4
1130 Bruxelles-Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.
Matériaux :
Briques de façade teinte rouge-jaune sablé rude.
Eléments prefabs finition en silix.
Chassis en bois méranti.
Double vitrage.

Balustrades en alu + vitrage brun foncé.
Enregistré à Ganshoren le 28 novembre 1984.
Rôle un. Renvoi sans. Vol.23. Fol.29. Case 05.
Reçu deux cent vingt-cinq francs.(225,-F)
Le Receveur(signé) ai M. CIETERS.

XI.

Plan 7.

Coupe AB - Façade arrière.
Echelle 2^e
Commune de Berchem-Sainte-Agathe.
Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker.
Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.
Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchem-
straat, 1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h(partie)
dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste Elisabeth 4

1130 Bruxelles-Haren.
(suivent les signatures) Le 23.11.1984.

Matériaux.

Briques de façade teinte rouge - jaune sablé rude
Éléments architecturaux finition en silex.

Chassis en bois méranti.

Double vitrage.

Descentes d'E.P.L. 10/10 en P.V.C.

Portes garages en métal couleur brun.

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle un. Renvoi sans. Vol.23 fol.29 case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur (signé) ai. M. CIETERS.

XII.

Plan 8.

Coupe EF - Façade latérale.

Echelle 28

Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker.

Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke, 053/66.69.84.

Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h (partie)

dressé par l'architecte Hugo De Smedt, Rue Ste Elisabeth 4

1130 Bruxelles.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.

Matériaux

Éléments de structure : caves : Rf 2H

Rez + étages rf.1H

Murs entre appartements : Rf.1H

Les plate-formes : Rf.1H

Cage d'escalier murs : Rf. 1H

Cage d'ascenseur murs : Rf.1H

Eclairage de secours dans les cages d'escalier et les dé-
gagements et locaux techniques.

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle un. Renvoi sans. Vol.28. Fol.29. Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur (signé) aiM. CIETERS.

XIII

Plan 9.

Coupe CD

Echelle : 28

Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker.

Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.

Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat
1080 Berchem-Sainte-Agathe. Section A n° 171h (partie)

dressé par l'architecte Hugo De Smedt Rue Ste Elisabeth 4,

1130 Bruxelles-Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle un. Renvoi sans. Vol.23. Fol.29. Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur (signé) ai. M. CIETERS.

XIV.

Plan 10.

Egouts

Echelle : 2%

Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker

Populierenlaan, 38, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.

Projet d'un immeuble à appartements sis Klein Berchemstraat

1080 Berchem-Sainte-Agathe Section A n° 171h (partie)

dressé par l'architecte Hugo De Smedt Rue Ste. Elisabeth 4

1130 Bruxelles Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle un. Renvoi sans. Vol.23.Fol.29.Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur (signé) ai. M. CIETERS.

XV.

Plan 11.

Garages.

Echelle : 2%

Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Réalisation Entreprises Scheerlinck-De Mesmaeker.

Populierenlaan, 1770 Liedekerke. 053/66.69.84.

Projet d'un immeuble à appartements rue du Petit Berchem

1080 Berchem-Sainte-Agathe section A n° 171h (partie)

dressé par l'architecte Hugo De Smedt. Rue Ste. Elisabeth

4, 1130 Bruxelles-Haren.

(suivent les signatures) Le 23.11.1984.

Enregistré à Ganshoren, le 28 novembre 1984.

Rôle un. Renvoi sans. Vol.23. Fol.29. Case 05.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-F)

Le Receveur (signé) M. CIETERS.

POUR EXPEDITION CONFORME.-