

L'An mil neuf cent septante-trois.

Le sept septembre.

Par devant Nous, Maître Léon VERBRUGGEN, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

Lequel comparant, qualitate qua, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1.- La société anonyme
taire du terrain suivant :

est proprié-

VILLE DE BRUXELLES.

Dans l'îlot, compris entre l'avenue de l'Héliport, le Quai de Willebroeck et le Quai du Battelage, délimité par un liseré rouge sur le plan, dit "plan de situation", formant l'annexe numéro 1 de la convention entre la Ville de Bruxelles et la société, annexée à l'extrait des délibérations du conseil communal, séance publique du vingt-trois juin mil neuf cent septante-deux, ledit extrait annexé à l'acte de vente, reçu par le notaire Léon Verbruggen, soussigné, le dix-neuf avril mil neuf cent septante-trois, dont question ci-après :

Le terrain, délimité sur le plan dont question ci-dessus par un liseré interrompu de couleur bleue, contenant en superficie environ neuf mille cinquante mètres carrés et ayant les destinations suivantes :

- a) la construction d'un immeuble de sept cent mètres carrés de surface au sol communs compris, dénommé "BLOC II"
- b) la construction d'un immeuble de sept cent mètres carrés de surface au sol, communs compris, dénommé "BLOC III".
- c) l'édification d'un socle en sous-sol et en surface de hauteur limitée au niveau maximum de trois mètres cinquante centimètres, avec esplanade. Cette partie du socle est teintée en jaune audit plan.

d) l'édification d'un socle en sous-sol et deux niveaux en élévation de hauteur limitée au niveau maximum de six mètres, avec esplanade. Cette partie du socle est teinte en bleu audit plan.

e) deux zones vertes, sises l'une du côté du Quai de Willebroeck, l'autre du côté de l'avenue de l'Héliport et indiquées sur le plan de situation en teinte vert clair. La surface de ces zones vertes sera fonction de l'architecture des socles et des accès ou autres impératifs y imposés ou non par les autorités compétentes.

f) les hauteurs des socles et des immeubles sont indiquées en fonction du niveau de référence.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La société anonyme est propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte, reçu par le notaire Léon Verbruggen, soussigné, le dix-neuf avril mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept mai mil neuf cent septante-trois, volume 5.174, numéro 1.

La Ville de Bruxelles en était propriétaire comme suit :

- partie pour l'avoir acquise de l'Etat Belge aux termes d'un acte d'échange du treize août mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier septembre mil neuf cent septante, volume 4.906, numéro 6;

- partie à la suite d'une possession paisible et publique, non-équivoque et non-interrompue depuis plus de trente ans, le terrain en cause constituant une partie de l'ancienne voie publique dénommée "Allée Verte" actuellement supprimée.

Le Conseil Communal de la Ville de Bruxelles avait autorisé la vente à la société par sa délibération du vingt-trois juin mil neuf cent septante-deux, approuvée par Arrêté Royal du vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois.

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble dont la description suit, devront se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourront exiger de la société vendeuse d'autres titres qu'une expédition de leur acte d'acquisition.

SERVITUDES DANS LES TITRES ANTERIEURS.

L'acte précité du notaire Léon Verbruggen, du dix-neuf avril mil neuf cent septante-trois, contient entr'autres les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

"4. Conditions Spéciales.

" En outre, la présente vente est faite, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions du cahier des charges général, régissant les immeubles, sis dans le périmètre du plan d'aménagement numéros 46/20 et 46/21, dit "Quartier Nord" adopté par le conseil communal de la Ville de Bruxelles en sa séance du vingt-huit avril mil neuf cent soixante-neuf (dont une copie conforme demeurera ci-annexée) et aux charges, clauses et conditions contenues dans les annexes à l'extrait du registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal, séance publique du vingt-trois juin mil neuf cent septante-deux, lequel extrait est demeuré annexé à un acte, reçu par le notaire soussigné le vingt-trois décembre mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent septante-deux, volume 5017, numéro 13.

" Ledit extrait comporte proposition et projet de convention de vente entre la Ville de Bruxelles et la société anonyme avec toutes les clauses et conditions qui la régissent, les plans et le cahier des charges."

Une copie des conditions spéciales contenues tant dans ledit extrait de la séance du conseil communal du vingt-trois juin mil neuf cent septante-deux que dans les documents y annexés, demeurera ci-annexée et sera enregistrée en même temps que les présentes. Elle fera partie intégrante du présent acte.

En outre, le comparant, qualifié qua, nous remet à l'instant une copie des clauses et conditions spéciales, contenues dans une convention, conclue entre la Ville de Bruxelles et la société le trente août mil neuf cent septante-deux, laquelle convention est demeurée annexée à l'Arrêté Royal du vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois, dont question ci-dessus, approuvant la délibération du conseil communal de la Ville de Bruxelles, tenu le vingt-trois juin mil neuf cent septante deux.

Ladite copie demeurera ci-annexée et sera enregistrée en même temps que les présentes. Toutes les charges, clauses et conditions y relatées font partie intégrante du présent acte de base et sont censées ici être reproduites dans toute leur teneur.

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, dont la description suit, seront subrogés dans tous les droits et obligations de la société comparante concernant les stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

2.- La société anonyme ^a
fait établir les plans de deux immeubles à appartements multiples qu'elle se propose d'ériger sur l'emplacement du terrain prédécrit, par Monsieur Van Hove, architecte, demeurant à Ixelles, chaussée d'Ixelles, 138.

Lesdits immeubles feront partie d'un complexe immobilier plus vaste, dénommé " HELIPORT "; ils seront dénommés "BLOC II" et " BLOC III ".

Ils comporteront chacun : un sous-sol, un niveau "rez-de-chaussée inférieur", un niveau "rez-de-chaussée supérieur", un niveau "mezzanine" et douze étages, ainsi qu'un socle comprenant des caves, des garages-boxes et des garages-peinture, s'étendant devant les deux immeubles aux niveaux des sous-sol, rez-de-chaussée inférieur, rez-de-chaussée supérieur et mezzanine.

L'intention de la société comparante est de vendre séparément le gros-œuvre des appartements, garages et autres parties privatives en cours de construction, ensemble avec les quotités indivises y relatives dans le terrain et les parties communes desdits immeubles.

Chaque appartement et/ou local privatif sera la propriété exclusive de son propriétaire, avec comme accessoire une fraction des parties communes.

En conséquence, en vue de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante nous a requis de réitérer authentiquement sa volonté de placer les immeubles dont il s'agit sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

3.- Plans.

Et à l'instant, le comparant, qualitate qua, nous a remis pour être annexés aux présentes : quinze plans, dont l'énumération suit et qui ont été signés "ne varietur" par le représentant de la société comparante et le notaire, pour demeurer annexés aux présentes et être enregistrés en même temps que le présent acte de base, savoir :

- plan 3.1/0 : sous-sol de l'ensemble " HELIPORT 2 et 3 "
- plan 3.2/0 : rez-de-chaussée inférieur de l'ensemble " HELIPORT 2 et 3 ";
- plan 3.3/0 : rez-de-chaussée supérieur de l'ensemble " HELIPORT 2 et 3 ";
- plan 3.4/0 : niveau "mezzanino" de l'ensemble " HELIPORT 2 et 3 "
- plan 3.5/0 : sous-sol de l'immeuble " HELIPORT 2 ";
- plan 3.6/0 : rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble " HELIPORT 2 ";
- plan 3.7/0 : rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble " HELIPORT 2 ";
- plan 3.8/0 : niveau "mezzanine" de l'immeuble " HELIPORT 2 "
- plan 3.9/0 : étages (un à douze) de l'immeuble " HELIPORT 2 "
- plan 3.10/0 : coupe de l'ensemble " HELIPORT 2 et 3 "
- plan 3.11/0 : sous-sol de l'immeuble " HELIPORT 3 ";
- plan 3.12/0 : rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble " HELIPORT 3 ";
- plan 3.13/0 : rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble " HELIPORT 3 ";
- plan 3.14/0 : niveau "mezzanine" de l'immeuble " HELIPORT 3 "
- plan 3.15/0 : étages (un à douze) de l'immeuble " HELIPORT 3 "

En outre un plan avec procès-verbal de mesurage du terrain affecté aux blocs 2 et 3 de l'ensemble "Héliport", dressé par Monsieur André Gallée, géomètre-expert immobilier à Uccle, avenue Bel Air.13. le seize août mil neuf cent septante-trois, demeurera ci-annexé.

DESCRIPTION DU BATIMENT.

- Remarques : 1) Toutes les descriptions qui suivent ont été faites en regardant l'ensemble, dénommé " HELIPORT 2 et 3 " de l'avenue de l'Héliport.
- 2) Sont parties communes de manière générale le terrain et toutes les parties communes et

éléments indiqués comme commun à l'acte de base et notamment dans les locaux, parties et éléments affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires, pour autant qu'ils existent.

PLAN NUMERO 3.1/0.

Le plan numéro 3.1/0 est un dessin, représentant les sous-sols de l'ensemble, dénommé " HELIPORT 2 et 3 ".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Une rampe d'accès; différentes aires de roulage, de circulation et de manoeuvre; une servitude de passage vers le Bloc numéro 1; différentes gaines d'aéras et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Dans la partie gauche : Cinquante-neuf caves, numérotées de C.77 à C.125;

2) Dans la partie droite : Dix-neuf caves, numérotées de C.265 à C.283.

Note : Les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes et dans le terrain, distinctes de celles de la propriété privée dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités indivises sont rattachées.

3) Cinquante-six garages-boxes, numérotés de GB.39 à GB.63, de GB.109 à GB.118, de GB.252 à GB.260, de GB.285 à GB.290, de GB.97 à GB.99 et G.B.101a, GB.101b et GB.102, les garages-boxes "GB.39 et GB.40"; "GB.44 et GB.45" et "GB.98 et GB.99" étant des "box à deux".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécoré.

4) Septante-deux garages-peinture, numérotés de GP.64 à GP.79, GP.80a et GP.80b, GP.81a et GP.81b, de GP.82 à GP.96, GP.100a, GP.100b, GP.100c, de GP.103 à GP.108, GP.261a et GP.261b, de GP.262 à GP.269, GP.270a et GP.270b, de GP.271 à GP.280, GP.281a, GP.281b, GP.281c, de GP.282 à GP.284.

Chaque garage-peinture comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage-peinture proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq cent millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécoré.

5) Des emplacements pour voitures qui seront plus amplement détaillés ci-après et se trouvant en sous-sol des immeubles proprement dits; lesquels emplacements seront plus amplement décrits sous les plans numéros 3.5/0, 3.6/0, 3.7/0, 3.11/0, 3.12/0 et 3.13/0.

NOTE : En général les sous-sols des immeubles seront équipés de bouches d'incendie qui seront également placées dans les parkings, telles qu'elles sont décrites sur le plan 3.1/0.

PLAN NUMERO 3.2/0.

Le plan numéro 3.2/0 est un dessin représentant le rez-de-chaussée inférieur de l'ensemble, dénommé " HELIPORT 2 et 3 ". On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

La rampe vers les sous-sols; la rampe d'entrée et de sortie vers le parking du rez-de-chaussée inférieur; une servitude de passage vers le bloc 1; les aires de roulage, de circulation et de manoeuvres; à l'extérieur et devant les deux immeubles à appartements des zones de circulation et de passage vers ces immeubles; une rampe pour piétons; une rampe d'accès pour voitures vers le rez-de-chaussée supérieur; un refuge containers; les zones de jardins et de plantations devant les immeubles, données à titre indicatif.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Dans la partie gauche : Trente-cinq caves numérotées de C.138 à C.172.

2) Dans la partie droite : Dix-sept caves, numérotées de C.284 à C.300.

3) Deux caves réserve, portant les numéros 136 et 137, la cave réserve 136 étant destiné au garage-box "GB.127".

(le garage-peinture G.P.126 est grevé d'une servitude de passage vers la cave réserve 137).

4) Quarante-six boxes pour voitures numérotés de GB.119 à GB.121, GB.127 à GB.149, GB.291 à GB.309 et GB.178a, les garages-boxes "GB.130 et GB.131" étant un "box à deux".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) Septante-trois garages-peinture, numérotés de GP.122 à GP.126, GP.150 à GP.162, GP.163a et GP.163b, de GP.164 à GP.175, GP.176a et GP.176b, GP.177a, GP.177b, et GP.177c, GP.178b, de GP.179 à GP.185, GP.310a et GP.310b, de GP.311 à GP.318, GP.319a et GP.319b, de GP.320 à GP.329, GP.330a, GP.330b, et GP.330c, de GP.331 à GP.333.

(le garage-peinture GP.126 est grevé d'une servitude de passage vers la cave réserve 137).

Chaque garage-peinture comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

Le garage-peinture proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) Des emplacements pour voitures qui seront plus amplement détaillés ci-après et se trouvant en sous-sol des immeubles proprement dits, lesquels emplacements seront plus amplement décrits sous les plans numéros 3.5/0, 3.6/0, 3.7/0, 3.11/0, 3.12/0 et 3.13/0.

PLAN NUMERO 3.30.

Le plan numéro 3.3/0 est un dessin représentant le rez-de-chaussée supérieur de l'ensemble, dénommé " HELIPORT 2 et 3 ".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

A gauche de l'ensemble un vide formant une cour, destinée au chauffage du bloc 1 faisant partie de l'ensemble; une esplanade; une rampe pour piétons; une rampe pour véhicules d'entretien et pour piétons; un refuge pour jardinier; un escalier;

Des aires de roulage, de circulation et de manoeuvres; un local destiné à la chaufferie au gaz; un sas;

A droite de l'ensemble : la pente de la rampe d'accès au rez-de-chaussée supérieur; des passages vers l'extension future de l'ensemble;

Différentes gaines d'aéras et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Dans la partie droite : cinq caves numérotées de C.320 à C.324.

2) Douze garages-boxes numérotés de GB.186 à GB.197 avec respectivement une cave, numérotée de C.173 à C.184, et comprenant chacun :

a) En propriété privée et exclusive :

Le box proprement dit, une cave.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Dix-neuf garages-boxes, numérotés de GB.334 à GB.352 avec respectivement une cave, numérotée de C.301 à C.319 et comprenant chacun :

a) En propriété privée et exclusive :

Le box proprement dit, une cave.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Le garage-box portant le numéro GB.209d et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) Deux garages-boxes, portant les numéros GB.374 et GB.375, ayant un accès par l'extension future de l'ensemble et comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) Quarante et un garages-peinture, numérotés GP.198 à GP.200, GP.201a et GP.201b, de GP.202 à GP.207, GP.208a et GP.208b, GP.209a, GP.209b, GP.209c, GP.353a, GP.353b, de GP.354 à GP.361, GP.362a, GP.362b, de GP.363 à GP.372, GP.373a, GP.373b et GP.373c.

Chaque garage-peinture comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage-peinture proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) Des emplacements pour voitures qui seront plus amplement détaillés ci-après et se trouvant en sous-sol des immeubles proprement dits, lesquels emplacements seront plus amplement décrits sous les plans numéros 3.5/0, 3.6/0, 3.7/0, 3.11/0, 3.12/0 et 3.13/0.

PLAN NUMERO 3.4/0.

Le plan numéro 3.4/0 est un dessin, représentant le niveau Mezzanine de l'ensemble dénommé "HELIPORT 2 et 3".

On y remarque :

DES PARTIES COMMUNES :

L'esplanade, situé à l'arrière des deux immeubles à appartements; une rampe pour piétons et une rampe pour piétons et véhicules d'entretien; un escalier;

L'implantation des deux immeubles à appartements, dénommés "Bloc 2" et "Bloc 3" et plus amplement décrits ci-après.

PLAN NUMERO 3.5/0.

Le plan numéro 3.5/0, est un dessin représentant le sous-sol de l'immeuble, dénommé "HELIPORT 2".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Différentes aires de passage et d'accès aux parties privatives et communes ci-après; une fosse pour ascenseurs; deux cages d'escalier avec l'escalier; différents sas; une fosse pour ascenseurs;

Différents locaux pour services communs (entretien, vide-poubelles, etcetera...);

Un local destiné à la cabine haute tension; un local destiné à la cabine basse tension; un passage pour l'évacuation des ordures; différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera;

Une cabine de détente du gaz; une cabine pour les appareils de la Régie des Télégraphes et Téléphones;

Différentes gaines, d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) - Quarante-trois caves, numérotées de C.1 à C.43.

- Une cave numérotée C#3bis.

- Quatre caves numérotées de C.44 à C.47

2) Une cave pour le bureau ou magasin numéro 1 et une cave pour le bureau ou magasin numéro 4. (possibilité d'escalier vers le rez-de-chaussée inférieur).

3) Quinze garages-boxes, numérotés de GB.1 à GB.15,
les boxes "GB.2 - GB.3", "GB.4 - G.B.5", "GB.6 - GB.7",
"GB.8 - GB.9", "GB.10 - GB.11", "GB.12 - GB.13" et "GB.14-
GB.15" étant des "box double".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq cent millièmes des parties communes,
 parmi lesquelles le terrain prädécrit.

PLAN NUMERO 3.6/0.

Le plan numéro 3.6/0 est un dessin représentant le
 rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble, dénommé "HELIPORT 2".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

- Dans la partie gauche :

Le hall d'entrée; un local pour voitures d'enfant;
 différents dégagements donnant accès aux parties privatives
 et communes ci-après; deux cages d'ascenseurs; une cave
 pour le matériel d'entretien; une cage d'escalier avec l'
 escalier; un sas; un passage; différents réduits pour
 les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcete-
 ra...;

- Dans la partie droite :

Deux cages d'ascenseurs; un sas; une cage d'escalier
 avec l'escalier; un hall; un local pour voitures d'enfant;
 Le trottoir devant l'immeuble.
 Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-
 poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Seize caves, numérotées de C.48 à C.63.

2) Treize garages-boxes, numérotés de GB.16 à GB.28
les garages-boxes "GB.19 - GB.20", "GB.22 - G.B.23",
"GB.24 - GB.25" et "GB.26 - GB.27" étant des "box double".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes
 parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) A gauche de l'immeuble, un local dénommé "Magasin
ou Bureau numéro 1", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit, un W.C., une petite
 cuisine, un hall avec accès au vide-poubelles (possibilité d'
 escalier vers le sous-sol - pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les sept cent soixante/centmillièmes des parties
 communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Dans la partie centrale à gauche de l'immeuble, un
local, dénommé "Magasin ou Bureau numéro 2", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un W.C., le local proprement dit, une
 petite cuisine avec accès au vide-poubelles (pas de conduit de
 fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent et dix/centmillièmes des parties
 communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) Dans la partie centrale à droite de l'immeuble, un
local, dénommé "Magasin ou Bureau numéro 3", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, le local proprement dit, un W.C., une
 petite cuisine avec accès au vide-poubelles (pas de conduit
 de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) A droite de l'immeuble un local, dénommé "Magasin ou Bureau numéro 4", comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec accès au vide-poubelles, le local proprement dit et un local attenant à celui-ci, un W.C., une petite cuisine (possibilité d'escalier vers le sous-sol - pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les sept cent quarante/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 3.7/0.

Le plan numéro 3.7/0 est un dessin, représentant le rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble " HELIPORT 2 ".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; divers dégagements et sas;

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Douze caves, numérotées de C.64 à C.75.

2) Cinq boxes doubles, numérotés de "GB.29" à "GB.38" et comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement "type D", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême gauche et à l'avant de l'immeuble se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine, une chambre, un W.C., une salle de bains, un dégagement, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type C", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement-studio "type B", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement-studio "type A", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type J", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bains, un W.C., un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quarante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) L'appartement "type I", situé dans la partie droite de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, une cuisine, un living, une salle de bains, un W.C., un dégagement, une chambre, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent et neuf/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

9) L'appartement "type F", situé à l'extrême gauche et à l'arrière de l'immeuble, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, une terrasse, une salle de bains avec W.C., un W.C., trois chambres, un dégagement.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent nonante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 3.8/0.

Le plan numéro 3.8/0 est un dessin, représentant le niveau "mezzanine" de l'immeuble "HELIPORT 2".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; divers dégagements et sas;

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

Les locaux destinés au concierge et comprenant : un hall avec placard, une cuisine, un living, deux chambres, un sas, une salle de bains avec W.C., un débarras.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) L'appartement "type D", situé dans la partie gauche à l'extrême gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, une salle de bains, un W.C., un living, une cuisine, une chambre.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) L'appartement-studio "type C", situé dans la partie gauche, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, une salle de bains avec W.C., une cuisine, le studio proprement dit avec coin à dormir, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement-studio "type B", situé dans la partie gauche, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type A", situé dans la partie gauche, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumées).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement "type J", situé dans la partie droite à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un W.C., une salle de bains, deux chambres, une cuisine, un living, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quarante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement "type H", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bains, un vide-poubelles, un W.C., une terrasse (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type G", situé dans la partie arrière de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placards, un living, une cuisine, deux chambres, un dégagement, un W.C., une salle de bains, une terrasse, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédict.

8) L'appartement "type F", situé dans la partie arrière de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un dégagement avec placards, une cuisine, une salle de bains, deux chambres, une terrasse, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et vingt/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédict.

9) L'appartement "type E", situé dans la partie arrière de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, deux chambres, une terrasse, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent cinquante/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédict.

PLAN NUMERO 3.9/0.

Le plan numéro 3.9/0 est un dessin représentant le type (étages 1 à 12 inclus) de l'immeuble "type G".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; divers dégagements et sas;

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) L'appartement "type D", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, un dégagement, une salle de bains, un W.C., un living, une chambre, deux terrasses, une cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quatre-vingt-neuf/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) L'appartement-studio "type C", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une petite cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée), une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-quatre/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement-studio type B", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une petite cuisine, une terrasse, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type A", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une petite cuisine, une terrasse, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement "type J", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une salle de bains, un W.C., deux chambres, une cuisine, un living, une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent septante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement "type I", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, deux chambres, un sas, une salle de bains, un W.C., deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-quatre/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type H", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placards, un W.C., un vide-poubelles, une salle de bains avec W.C., un living, trois chambres, deux terrasses, une cuisine, un dégagement.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent septante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) L'appartement "type G", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un dégagement, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C., une terrasse, un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et vingt/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

9) L'appartement "type F", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placards, un vide-poubelles, un living, une cuisine, deux chambres, une terrasse, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent trente/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

10) L'appartement "type E", situé dans la partie gauche de l'immeuble à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, deux chambres, une terrasse, un sas, une salle de bains, un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent cinquante/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit,

PLAN NUMERO 3.10/0.

Le plan numéro 3.10/0 est un dessin, représentant les coupes B-B et A-A des immeubles à appartements, dénommés "Bloc 2" et "Bloc 3" de l'ensemble "HELIPORT".

PLAN NUMERO 3.11/0.

Le plan numéro 3.11/0 est un dessin, représentant le sous-sol de l'immeuble, dénommé "HELIPORT 3".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Différentes aires de passage et d'accès aux parties privatives et communes ci-après; une fosse pour ascenseurs; deux cages d'escalier avec l'escalier; divers sas; une fosse pour ascenseurs;

Différents locaux pour services communs (entretien, vide-poubelles, etcetera..);

Un local destiné à la cabine haute tension; un local destiné à la cabine basse tension; un passage pour l'évacuation des ordures;

Différents réduits pour les installations du gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera; Une cabine pour les appareils de la Régie des Télégraphes et Téléphones;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Cinquante-deux caves, numérotées de C.185 à C.208, C.208bis, et de C.209 à C.235.

2) Quinze garages-boxes, numérotés de GB.210 à GB.224, les garages-boxes "GB.211 et GB.212", "GB.213 et GB.214", "GB.215 et GB.216", "GB.217 et GB.218", "GB.219 et GB.220" "GB.221 et GB.222", "GB.223 et GB.224" étant des "box double".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) La cave pour bureau ou magasin numéro 5 avec possibilité d'escalier vers le rez-de-chaussée inférieur.

4) La cave pour bureau ou magasin numéro 8 avec possibilité d'escalier vers le rez-de-chaussée inférieur.

PLAN NUMERO 3.12/0.

Le plan numéro 3.12/0 est un dessin représentant le rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble " HELIPORT 3 ".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

- Dans la partie gauche :

Le hall d'entrée, un local pour voitures d'enfant; différents dégagements donnant accès aux parties privatives et communes ci-après; deux cages d'ascenseur; une cave pour le matériel d'entretien; une cage d'escalier avec l'escalier; un sas; un passage.

- Dans la partie droite :

Le hall d'entrée, un local pour voitures d'enfant; deux cages d'ascenseur; un sas; une cage d'escalier avec l'escalier.

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera...

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries;

Le trottoir devant l'immeuble.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Seize caves, numérotées de C.236 à C.251.

2) Treize garages-boxes, numérotés de "GB.225 à GB.237", les garages-boxes "GB.228 et GB.229", "GB.231 et GB.232", "GB.233 et GB.234", "GB.235 et GB.236" étant des "box double".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privée et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) A l'extrême gauche et à l'avant de l'immeuble, un local, dénommé "Magasin ou Bureau numéro 5" et comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec vide-poubelles, le local proprement dit, une petite cuisine, un W.C. (possibilité d'escalier vers le sous-sol - pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les sept cent soixante/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Dans la partie centrale à gauche, un local dénommé "Magasin ou Bureau numéro 6" et comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall, le local proprement dit, une petite cuisine avec vide-poubelles, un W.C. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent et dix/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) Dans la partie centrale à droite, un local dénommé "Magasin ou Bureau numéro 7" et comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un vide-poubelles, un W.C., une petite cuisine, le local proprement dit, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) A droite de l'immeuble et à l'avant, un local dénommé "Magasin ou Bureau numéro 8" et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, le local proprement dit, un local attenant à ce dernier, une petite cuisine, un vide-poubelles, un W.C. (possibilité d'escalier vers le sous-sol - pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les sept cent cinquante-trois/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 3.13/0.

Le plan numéro 3.13/0 est un dessin, représentant le rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble "HELIPORT 3".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; divers dégagements et sas.

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de tuyauteries et de vide-poubelles.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Treize caves, numérotées de C.232 à C.264.

2) Quatorze garages-boxes, numérotés "GB.238" à "GB.251" les garages-boxes "GB.241 et GB.242", "GB.243 et GB.244", "GB.245 et GB.246", "GB.248 et GB.249", "GB.250 et "GB.251" étant des "box double".

Chaque garage-box comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement "type N", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, un dégagement, un living, une cuisine, une chambre, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type M", situé dans la partie gauche de l'immeuble à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement-studio "type L", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, le studio proprement dit avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec W.C. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement-studio "type K", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, une salle de bains avec W.C., le studio proprement dit avec coin à dormir, une cuisine, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type S", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C., un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quarante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) L'appartement "type R", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, une chambre, un sas, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent et neuf/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 3.14/O.

Le plan numéro 3.14/O est un dessin, représentant le niveau "mezzanine" de l'immeuble "HELIPORT 3".

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; Différents dégagements et sas; Différents réduits pour l'installation du gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera; Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

Les locaux destinés au concierge et comprenant :

Un hall avec placard et vide-poubelle, une cuisine, un living, deux chambres, un sas, un débarras, une salle de bains avec W.C.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) L'appartement "type N", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine un living, une chambre, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) L'appartement-studio "type M", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement-studio "type L", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type K", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit

avec coin à dormir, une salle de bains avec W.C., une cuisine, un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-deux/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement "type S", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois quarante-cinq / centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement "type U", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine, une chambre dénommée "chambre 2", un dégagement, un W.C., une salle de bains, un vide-poubelles, une chambre dénommée "chambre 1", une terrasse (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type Q", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placards, un living, une cuisine, une terrasse, deux chambres, un dégagement, un vide-poubelles, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) L'appartement-studio "type P", situé dans la partie gauche de l'immeuble à l'extrême droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une cuisine, une terrasse, un sas avec vide-poubelles et placard, une salle de bains avec W.C. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent vingt-quatre/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

9) L'appartement "type O", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, trois chambres, une terrasse, un dégagement, un W.C., une salle de bains avec W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent nonante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 3.15/0.

Le plan numéro 3.15/0 est un dessin représentant l'étage type de l'immeuble " HELIPORT 3 " (étages 1 à 12).

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Deux cages d'escalier avec l'escalier; quatre cages d'ascenseur; divers dégagements et sas;

Différents réduits pour les installations de gaz, d'électricité, d'incendie, etcetera.

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) L'appartement "type N", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, une chambre, un W.C., une salle de bains, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quatre-vingt-neuf/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) L'appartement-studio "type M", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, le studio proprement dit avec coin à dormir, une terrasse, une cuisine, une salle de bains avec W.C. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-quatre/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) L'appartement-studio "type L", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, le studio proprement dit avec coin à dormir, une terrasse, une cuisine, une salle de bains avec W.C., un vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) L'appartement-studio "type K", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à l'extrême droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, le studio proprement dit avec coin à dormir, une terrasse, une cuisine, une salle de bains avec W.C. (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) L'appartement "type S", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C., une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent septante-cinq/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) L'appartement "type R", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'avant de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un vide-poubelles, une cuisine, un living, deux chambres, deux terrasses, un sas, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-quatre/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) L'appartement "type U", situé dans la partie droite de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placards, un W.C., un vide-poubelles, un living, une cuisine, une terrasse, un dégagement, trois chambres, une salle de bains avec W.C., une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent septante-huit/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) L'appartement "type Q", situé dans la partie droite de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec placards, un living, une cuisine, une terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un W.C., un vide-poubelles.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent et vingt/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

9) L'appartement "type P" situé dans la partie gauche de l'immeuble, à droite et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, une terrasse, deux chambres, un dégagement avec placards et vide-poubelles, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent trente/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

10) L'appartement "type O", situé dans la partie gauche de l'immeuble, à gauche et à l'arrière de ce groupe, se composant de :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, une terrasse, deux chambres, un sas, un W.C., une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent cinquante/centmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

DENOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Les caves, les garages-peinture et les garages-boxes seront identifiés et dénommés par le numéro qui leur a été attribué aux plans ci-annexés.

Les réserves pour magasins ou bureaux, les magasins ou bureaux et les appartements situés au rez-de-chaussée inférieur, au rez-de-chaussée supérieur et au niveau "mezzanine" seront également identifiés par la numérotation qui leur a été attribuée aux plans ci-annexés.

Les appartements, situés aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étages seront identifiés et dénommés par la lettre, leur attribuée ci-dessus avec l'adjonction à celle-ci du niveau où l'appartement est située, de manière telle que la colonne formée par les appartements "A" sera dénommée de "A.1" à "A.12", celle formée par les appartements "B", sera dénommée de "B.1" à "B.12" etcetera.

TABLEAU INDICANT LES PARTIES PRIVATIVES
DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES
PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes :

- à chaque garage-box et à chaque garage-peinture :
vingt-cinq/centmillièmes, soit au total dix mille
cinquante/centmillièmes 10.050/100.000èmes

Bloc 2.

- rez-de-chaussée inférieur :
 - au magasin numéro 1 : sept cent
soixante/centmillièmes 760/100.000èmes
 - au magasin numéro 2 : trois cent et
dix/centmillièmes 310/100.000èmes
 - au magasin numéro 3 : trois cent vingt-
cinq/centmillièmes 325/100.000èmes
 - au magasin numéro 4 : sept cent quaran-
te/centmillièmes 740/100.000èmes
- rez-de-chaussée supérieur : ^{RS}
 - à chacun des appartements-studio A et
B : cent septante-deux/centmillièmes
soit ensemble trois cent quarante-
quatre/centmillièmes 344/100.000èmes
 - à l'appartement-studio C : cent cin-
quante-deux/centmillièmes 152/100.000èmes
 - à l'appartement D : deux cent cinquan-
te-huit/centmillièmes 258/100.000èmes

- à l'appartement F : quatre cent nonante-deux/centmillièmes 492/100.000èmes
- à l'appartement I : trois cent et neuf/centmillièmes 309/100.000èmes
- à l'appartement J : trois cent quarante-cinq/centmillièmes 345/100.000èmes
- mezzanine :
 - à chacun des appartements-studio A et B : cent septante-deux/centmillièmes soit ensemble trois cent quarante-quatre/centmillièmes 344/100.000èmes
 - à l'appartement-studio C : cent cinquante-deux/centmillièmes 152/100.000èmes
 - à l'appartement D : deux cent cinquante-huit/centmillièmes 258/100.000èmes
 - à l'appartement E : trois cent cinquante/centmillièmes 350/100.000èmes
 - à l'appartement F : quatre cent vingt/centmillièmes 420/100.000èmes
 - à l'appartement G : quatre cent et huit/centmillièmes 408/100.000èmes
 - à l'appartement H : quatre cent et huit/centmillièmes 408/100.000èmes
 - à l'appartement J : trois cent quarante-cinq/centmillièmes 345/100.000èmes
- étages un à douze :
 - à chacun des appartements-studio A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 et A.12 : cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes, soit ensemble deux mille deux cent et vingt/centmillièmes 2.220/100.000èmes
 - à chacun des appartements-studio B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11 et B.12 : cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes, soit ensemble deux mille deux cent et vingt/centmillièmes 2.220/100.000èmes
 - à chacun des appartements-studio C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11 et C.12 : cent soixante-quatre/centmillièmes, soit ensemble mille neuf cent soixante-huit/centmillièmes 1.968/100.000èmes

- à chacun des appartements D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7, D.8, D.9, D.10, D.11 et D.12 : deux cent quatre-vingt-neuf/centmillièmes, soit ensemble trois mille quatre cent soixante-huit/centmillièmes 3.468/100.000èmes
- à chacun des appartements E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.11 et E.12 : trois cent cinquante/centmillièmes, soit ensemble quatre mille deux cents/centmillièmes 4.200/100.000èmes
- à chacun des appartements F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10, F.11 et F.12 : quatre cent trente/centmillièmes, soit ensemble cinq mille cent soixante/centmillièmes 5.160/100.000èmes
- à chacun des appartements G.1, G.2, G.3, G.4, G.5, G.6, G.7, G.8, G.9, G.10, G.11 et G.12 : quatre cent vingt/centmillièmes, soit ensemble cinq mille quarante/centmillièmes 5.040/100.000èmes
- à chacun des appartements H.1, H.2, H.3, H.4, H.5, H.6, H.7, H.8, H.9, H.10, H.11 et H.12 : quatre cent septante-huit/centmillièmes, soit ensemble cinq mille sept cent trente-six/centmillièmes 5.736/100.000èmes
- à chacun des appartements I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11 et I.12 : trois cent trente-quatre/centmillièmes, soit ensemble quatre mille et huit/centmillièmes 4.008/100.000èmes
- à chacun des appartements J.1, J.2, J.3, J.4, J.5, J.6, J.7, J.8, J.9, J.10, J.11 et J.12 : trois cent septante-cinq/centmillièmes, soit ensemble quatre mille cinq cents/centmillièmes 4.500/100.000èmes

Bloc 3.

- rez-de-chaussée inférieur :
 - au magasin numéro 5 : sept cent soixante/centmillièmes 760/100.000èmes
 - au magasin numéro 6 : trois cent et dix/centmillièmes 310/100.000èmes
 - au magasin numéro 7 : trois cent vingt-cinq/centmillièmes 325/100.000èmes
 - au magasin numéro 8 : sept cent cinquante-trois/centmillièmes 753/100.000èmes
- rez-de-chaussée supérieur :
 - à l'appartement-studio K : cent septante-deux/centmillièmes 172/100.000èmes
 - à l'appartement-studio L : cent septante-deux/centmillièmes 172/100.000èmes
 - à l'appartement-studio M : cent cinquante-deux/centmillièmes 152/100.000èmes
 - à l'appartement N : deux cent cinquante-huit/centmillièmes 258/100.000èmes
 - à l'appartement R : trois cent et neuf/centmillièmes 309/100.000èmes
 - à l'appartement S : trois cent quarante-cinq/centmillièmes 345/100.000èmes
- mezzanine :
 - à l'appartement-studio K : cent septante-deux/centmillièmes 172/100.000èmes
 - à l'appartement-studio L : cent septante-deux/centmillièmes 172/100.000èmes
 - à l'appartement-studio M : cent cinquante-deux/centmillièmes 152/100.000èmes
 - à l'appartement N : deux cent cinquante-huit/centmillièmes 258/100.000èmes
 - à l'appartement O : quatre cent nonante-cinq/centmillièmes 495/100.000èmes
 - à l'appartement P : deux cent vingt-quatre/centmillièmes 224/100.000èmes
 - à l'appartement Q : quatre cent et huit/centmillièmes 408/100.000èmes
 - à l'appartement S : trois cent quarante-cinq/centmillièmes 345/100.000èmes
 - à l'appartement U : quatre cent et huit/centmillièmes 408/100.000èmes

- étages un à douze.

- à chacun des appartements-studio K.1, K.2, K.3, K.4, K.5, K.6, K.7, K.8, K.9, K.10, K.11 et K.12 : cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes, soit ensemble deux mille deux cent vingt/centmillièmes 2.220/100.000èmes
- à chacun des appartements-studio L.1, L.2, L.3, L.4, L.5, L.6, L.7, L.8, L.9, L.10, L.11 et L.12 : cent quatre-vingt-cinq/centmillièmes, soit ensemble deux mille deux cent vingt/centmillièmes 2.220/100.000èmes
- à chacun des appartements-studio M.1, M.2, M.3, M.4, M.5, M.6, M.7, M.8, M.9, M.10, M.11 et M.12 : cent soixante-quatre/centmillièmes, soit ensemble mille neuf cent soixante-huit/centmillièmes 1.968/100.000èmes
- à chacun des appartements N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9, N.10, N.11 et N.12 : deux cent quatre-vingt-neuf/centmillièmes, soit ensemble trois mille quatre cent soixante-huit/centmillièmes 3.468/100.000èmes
- à chacun des appartements O.1, O.2, O.3, O.4, O.5, O.6, O.7, O.8, O.9, O.10, O.11 et O.12 : trois cent cinquante/centmillièmes, soit ensemble quatre mille deux cents/centmillièmes 4.200/100.000èmes
- à chacun des appartements P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11 et P.12 : quatre cent trente/centmillièmes, soit ensemble cinq mille cent soixante/centmillièmes 5.160/100.000èmes
- à chacun des appartements Q.1, Q.2, Q.3, Q.4, Q.5, Q.6, Q.7, Q.8, Q.9, Q.10, Q.11 et Q.12 : quatre cent vingt/centmillièmes, soit ensemble cinq mille quarante/centmillièmes 5.040/100.000èmes

- à chacun des appartements R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.10, R.11 et R.12 : trois cent trente-quatre/centmillièmes, soit ensemble quatre mille et huit/centmillièmes	4.008/100.000èmes
- à chacun des appartements S.1, S.2, S.3, S.4, S.5, S.6, S.7, S.8, S.9, S.10, S.11 et S.12 : trois cent septante-cinq/centmillièmes, soit ensemble quatre mille cinq cents/centmillièmes	4.500/100.000èmes
- à chacun des appartements U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.11 et U.12 : quatre cent septante-huit/centmillièmes, soit ensemble cinq mille sept cent trente-six/centmillièmes	5.736/100.000èmes
Total : cent mille/centmillièmes	100.000/100.000èmes

Cet exposé fait, le comparant, qualitate qua, nous a requis de dresser comme suit l'acte de base de l'immeuble, objet des présentes :

SECTION I.

ACTE DE BASE.

ARTICLE 1. ACTE DE BASE. CAHIER DES CHARGES. REGLEMENT DE COPROPRIETE. TRADUCTION. CAHIER PARTICULIER DES CHARGES.

a) Le présent acte de base comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété et les plans précis, constituent avec le compromis, l'acte authentique de vente et la description des travaux, la loi des parties.

b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente, qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) Une traduction en langue néerlandaise du présent acte de base sera établie; en cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

ARTICLE 2. RESERVE DE MITOYENNETE.

La société _____ se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins. Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative. Ce droit n'entraîne pour la société _____ aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la

protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

ARTICLE 3. EVENTUELLES CESSIONS DE TERRAIN.

L'immeuble est construit sur le terrain, tel qu'il est décrit ci-dessus.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération, peuvent amener la société à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque partie dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, etcetera... le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

ARTICLE 4. SERVITUDES.

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société anonyme ni recours contre elle.

B. Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société anonyme.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

C. Abris.

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront en conséquence être grevés de cette servitude, sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs, propriétaires de ces caves, sans recours contre la société.

D. Cabines à Haute Tension - Cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société comparante reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tous moments quelconques.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

ARTICLE 5. PROPRIETES PRIVATIVES.

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative - les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatifs, à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes;
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatifs au sous-sol;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;

- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.
sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

ARTICLE 6. PARTIES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les échelles ou escaliers de secours;
- le gros oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gitages;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires;
- les cages d'escaliers;
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages;
- antenne de radio et de télévision;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos;
- les emplacements pour compteurs;
- la conciergerie;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

• • • • •

SECTION II.
CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.
=====

PREAMBULE.

La vente et le contrat d'entreprise sont basés sur la formule : "PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON".

Sont dès lors compris dans le prix, les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte, les honoraires notariaux, la taxe de bâtisse, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

En application de cette formule l'acheteur ne supporte d'aucune façon les hausses de salaires ni de matériaux qui pourraient survenir entre le jour de la signature du compromis, régissant la vente et l'entreprise et le jour de la livraison de son bien.

Seul la société supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

ARTICLE 1.

La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième, la différence faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans répétition de part ni d'autre.

L'acquéreur supportera à partir de la passation de l'acte notarié, toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition, augmenté des provisions visées au Règlement de Copropriété.

ARTICLE 2.

La société-venderesse, la société anonyme entreprise de construction, agréée par Arrêté Ministériel du vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8589, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par :

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, la société, a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la société anonyme de :

- a) vingt mille francs (20.000 F) pour un appartement à une chambre à coucher;
 - b) vingt-cinq mille francs pour un appartement à deux chambres à coucher;
 - c) trente mille francs (30.000 F) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus;
 - d) quinze mille francs - (15.000 F) pour un studio.
- Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 3. RECEPTION DES TRAVAUX.

A. Réception des parties privatives.

- a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties, sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement/studio ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

- b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

- c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

- d) La société anonyme invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

- e) Le refus de la réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme.

- f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

- g) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de la société anonyme.

d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation, de constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etc.

- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;

- les menus travaux encore à exécuter.

i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre la société anonyme et l'acquéreur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B. Réception des parties communes.

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Etant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent des quotités ont été réceptionnées provisoirement endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le gérant devra convoquer une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de

la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble et en outre obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin.

Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

A défaut pour le gérant de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination, le mandataire devra avertir de cette désignation, l'entrepreneur par lettre recommandée en lui donnant l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

Dans un délai de quinze jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le gérant de l'immeuble de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent et ceci, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

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 ou définitive selon le cas, le Tribunal de Bruxelles compétent statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

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

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

ARTICLE 4.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée, adressée à la société. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

ARTICLE 5.

L'acquéreur sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

ARTICLE 6.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société anonyme tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour la société anonyme le bénéfice espéré.

Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 7.

Si l'acquéreur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur de la société

" et, dans ce cas, l'acquéreur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais, résultant de la non exécution de ses engagements sont à charge de l'acquéreur.

Tous frais afférents à une inscription conventionnelle ou à une inscription d'office seront à charge exclusive de l'acquéreur.

Toutes cessions de rang ou mainlevée hypothécaire seront signées au siège social ou administratif de la société aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

ARTICLE 8.

Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention et les raccordements à l'antenne Télévision - radio, les compteurs privatifs du gaz, de l'eau et de l'électricité, conformément aux documents sus-indiqués.

Sont également exclus, les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics après la signature du compromis de vente seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 9.

La société comparante déclare avoir reçu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, l'autorisation de construire les immeubles, objets des présentes, le huit juin mil neuf cent septante-trois, sous le numéro T.P.17H/73

Ledit permis de bâtir contient littéralement ce qui suit :

"Art.1er. Le permis est délivré aux
qui devra :

"1° supporter tous les frais à résulter du déplacement
"et de la mise hors service éventuels des bouches d'incendie
"bouches à clés, avaloirs, réverbères, canalisations ou
"appareils quelconques, etc. pouvant se trouver dans le
"trottoir;

"2° placer les roulottes de chantier éventuelles en
"conformité avec les prescriptions du Code de la Route.

"3° respecter les prescriptions de la norme N.B.M.
 "713.010 concernant "la protection contre l'incendie dans
 "les bâtiments élevés".

"Le raccordement à l'égout public doit être en grès et
 "non en béton. La profondeur de l'égout public en construc-
 "tion est $\pm$ 400 m. sous la voirie existante.

"Les égouts devront être établis à un niveau tel qu'
 "aucun reflux de l'égout public ne soit à craindre, en temps
 "de crue.

"Le niveau de crue sera indiqué à l'intéressé, à sa de-
 "mande dans les bureaux du Service des Egoûts, Centre admi-
 "nistratif, boulevard Anspach, 6 - 9ème étage - Bureau 9/01.
 "Il devra en tenir compte dans l'établissement du réseau des
 "égouts intérieurs

"Le raccordement à l'égout public doit se faire à 0,30
 "m. minimum du fond du radier et, de toute façon, au-dessus
 "du niveau de l'effluent.

"Les anciens raccordements seront obturés dans l'égout
 "public, sur demande et aux frais du propriétaire, à l'inter-
 "vention de la Ville.

"Art.3. Expédition du présent arrêté est transmise au
 "demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exer-
 "cice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

"Art.4. Le titulaire du permis avertit, par lettre
 "recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le
 "fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des
 "actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces
 "travaux ou ces actes.

"Art.5. Le présent permis ne dispense pas de l'obliga-
 "tion de solliciter les autorisations ou permis imposés par
 "d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation
 "générale sur la protection du travail."

ARTICLE 10.

La construction de l'immeuble "Héliport 2", un des
 immeubles, objets des présentes, a été commencée le quinze
 mai mil neuf cent septante-trois.

S E C T I O N I I I .

CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT
D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE ANONYMEARTICLE 1.

La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise, sera réalisée sur base de la formule " exposée en préambule au Cahier des Charges Particulier ci-avant.

ARTICLE 2.

L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immeuble pour compte de l'acquéreur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

a) les plans précis, agréés par l'acquéreur et dressés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que la société _____ peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux impositions des autorités administratives ou pour améliorer les constructions.

Une tolérance de quatre pour cent par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte. Si la différence est supérieure à quatre pour cent et inférieure à dix pour cent, elle ne pourra jamais servir

de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée. Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois, sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pour cent dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent, l'acquéreur pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de la société " se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

b) La description précise des travaux signé par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente :

La société anonyme " pourra néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 3.

Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.

Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à la société anonyme

" , quarante jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par l'acquéreur.

Si ce délai de préavis n'est pas respecté, la société ne devra pas satisfaire à la demande de modification.

ARTICLE 4.

Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par la société et payés au comptant par l'acquéreur lors de l'envoi de la facture.

Tous travaux supplémentaires, toutes suppressions éventuelles de travaux devront faire l'objet d'un accord définitif et écrit avant l'acceptation par la société

de l'exécution ou de la suppression selon le cas.

Les conditions, et/ou le prix, qui seront appliqués seront définitifs et pas sujets à majoration, ni à diminution et seront acceptés de part et d'autre comme la loi des parties. S'il arrive qu'une partie des commandes et/ou suppressions ne soit pas exécutée conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant en plus ou en moins sera établi par simple compensation et sur base des conditions convenues initialement.

L'acquéreur et la société anonyme renoncent, purement et simplement, à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation, même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

ARTICLE 5.

Même si la société l'accepte, les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à la société ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

ARTICLE 6.

L'acquéreur peut, avec l'accord de la société "Entreprises Amelinckx" supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en avertira par écrit la société dans le délai prévu à l'article 3.

ARTICLE 7.

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus ne peuvent dépasser deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

CHAPITRE II.
OBLIGATIONS DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 8.

La société comparant, _____ aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art de façon à réaliser un ouvrage conforme aux normes de stabilité et de sécurité.

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par la société _____ devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en œuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

La société _____ reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux, avoir étudié attentivement leur accessibilité, leur état, leur niveau, leur orientation, les possibilités d'approvisionnement et d'introduction des ouvrages, les résultats des essais de sol, les plans de circulation.

La société anonyme _____ reconnaît s'être rendu exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

ARTICLE 9.

La société _____ devra, à ses frais et sous sa seule responsabilité, satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.

La société _____ veille à ce que les travaux et les installations de son entreprise soient exécutés conformément aux règlements de police et qu'ils n'occasionnent, ni gêne, ni entrave à la circulation.

La société _____ se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acquéreur soit obligé d'intervenir.

ARTICLE 10.

Le fait que la société anonyme _____ confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acquéreur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.

Dès lors, la société anonyme demeure seul et entièrement responsable envers l'acquéreur de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

ARTICLE 11.

Avant de commencer les travaux, la société dressera, à ses frais, un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et elle sera seule responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, la société anonyme procédera à ses frais, au récolement contradictoire desdits états des lieux, à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de la société.

De même elle supportera seule les dédommagements éventuels.

ARTICLE 12.

Avant de commencer les travaux, la société effectuera le tracé des ouvrages.

ARTICLE 13.

Elle établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

ARTICLE 14.

Elle est réputée s'être informée auprès des organismes de l'emplacement des conduites, des câbles et installations souterraines de tous genres qu'elle pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

ARTICLE 15.

Elle prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

ARTICLE 16.

La société devra terminer les travaux dans les délais convenus au compromis de vente.

Le délai d'achèvement sera de plein droit prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels la grève générale ou partielle, le lock-out,

la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou le gel, ou tous autres événements indépendants de la volonté de la société anonyme. La présente énumération n'est pas limitative.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance et à l'incidence des travaux modificatifs ou supplémentaires qui auront été commandés à la société dans les parties privatives ou communes.

En cas de retard, l'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résiliation du contrat.

CHAPITRE III.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.

I. MISE A DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.

ARTICLE 17.

L'acquéreur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession, à la libre disposition de la société ou des sous-traitants éventuels.

II. PAIEMENT DU PRIX.

ARTICLE 18.

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'acquéreur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.

Cette demande de paiement se fera par simple lettre à la poste.

L'acquéreur ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, refuser, suspendre ou retarder un paiement à faire.

Il devra effectuer le paiement à l'échéance, mais il aura le droit de l'assortir de réserves s'il le juge nécessaire.

Il est bien entendu que "réserves" signifient les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

ARTICLE 19.

En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, au profit de la société anonyme " " au taux de un franc pour cent par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.

D'autre part, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours ouvrables et de travail double de celui apporté au paiement des sommes dues.

Il en sera de même au cas où l'acquéreur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par la société " ".

En outre, la société anonyme " " aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'acquéreur sera redevable à la société anonyme " " d'une augmentation du prix égale à dix pour cent du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour elle de l'arrêt et de la reprise des travaux.

ARTICLE 20.

En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, la société anonyme " " pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur.

ARTICLE 21.

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse transmise à l'acquéreur qu'après paiement total du prix de l'entreprise.

L'acquéreur s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

ARTICLE 22.

Les paiements sont stipulés par tranches dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

A défaut de contestation dans un délai de quinze jours à dater de l'appel de fonds, l'acquéreur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acquéreur conteste le stade d'avancement dans le délai ci-dessus, la question de savoir si les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé sera de convention expresse, définitivement tranchée par un constat dressé par l'huissier chargé par la société "de déterminer le stade d'avancement.

Le coût de la sommation du constat et de sa signification éventuelle sera supporté par l'acquéreur, sauf si l'huissier devait constater que le stade d'avancement allégué n'est pas atteint.

ARTICLE 23.

Tous paiements à la société "devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte de chèques postaux ou à son compte en banque. Dans les deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'acquéreur.

ARTICLE 24.

S'il y a plusieurs acquéreurs conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.

La même règle vaut pour les héritiers, successeurs, ayants-cause à quelque titre que ce soit de l'acquéreur.

ARTICLE 25.

1) L'acquéreur ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de la société "Entreprises Amelinckx".

2) En tout état de cause, le règlement des sommes dues, devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article 18.

3) En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente, la société aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acquéreur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement audit compromis de vente.

4) Si la société avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition elle consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en

second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etc. etc. Le tout à charge pour l'acquéreur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particuliers en ce domaine.

III. RECEPTION DES TRAVAUX.

A. Réception des parties privatives.

ARTICLE 26.

L'acquéreur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif.

ARTICLE 27.

La réception provisoire et définitive des parties privatives se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

B. Réception des parties communes.

La réception provisoire et définitive des parties communes se fera conformément aux stipulations du Cahier des Charges Particulier, dont question ci-avant.

ARTICLE 28. MODIFICATIONS AUX CONSTRUCTIONS.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, la comparant se réserve le droit d'apporter des modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet, ces modifications pouvant consister entre autres dans :

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe;
- b) la construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble;
- c) la non construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe;
- d) la combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon);
- e) exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs;

f) l'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau;

g) la transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs;

h) l'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement;

i) la division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou tout autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple;

j) la société "Entreprises Amelinckx" a le droit en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins, soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

Dans aucun cas la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.

k) la société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

l) Dépôts.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peinture" et/ou box adjacents et de les clôturer au moyen de murs, portes et grilles.

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parquage de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.

Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des "garages-peinture" ainsi combinés.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le même droit relativement à des "garages-peinture" et/ou box situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès normal des autres "garages-peintures".

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle devient

partie privative, sans changement toutefois dans le rapport en quotités des parties privatives dans les parties communes en dérogation à l'article 30 ci-après.

Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions du chapitre "Assurances" du Règlement de copropriété.

m) Et en général, tous les travaux modificatifs qu'il pourrait s'avérer nécessaire ou opportun d'apporter dans l'immeuble, dans l'intérêt général des copropriétaires ou même dans celui des voisins.

La société anonyme peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre coquéreur.

Toutefois, les modifications dont question sub a); b) et c, ci-dessus, ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

ARTICLE 29.

SI DES MODIFICATIONS SONT APPORTEES IL EST CONVENU DES A PRESENT CE QUI SUIT :

a) Le nombre des quotités dans les parties communes, attribuées à divers lots privatifs restera inchangé mais le nombre total des quotités de l'immeuble est susceptible d'augmentation ou de diminution proportionnellement aux parties privatives ajoutées ou retranchées par rapport aux parties privatives qui ont servi de base à la répartition des quotités.

Ainsi, à titre exemplatif, dans l'immeuble de dix étages, il a été attribué à chaque étage mille quotités dans les parties communes, soit dix mille pour l'immeuble. Si, en cours de construction, il est ajouté un étage égal en superficie aux dix premiers, cet étage se verra attribuer mille quotités dans les parties communes; le nombre total des quotités dans l'immeuble sera de dix mille plus mille, soit onze mille. On procède de même, mais inversement, si un des dix étages est retranché en cours de construction.

En conclusion : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble.

b) En cas d'exécution de la modification prévue à l'article 28 d) système dit de l'accordéon, par laquelle un lot privatif ou une partie de celui-ci est rattaché à un lot privatif voisin (à côté, au-dessus ou en-dessous) il

y a transfert à ce dernier des quotités dans les parties communes, proportionnellement à la surface privative transférée.

c) Dans les cas prévus sub.a) et b) à l'article 28, il appartient à la société anonyme _____ de fixer en plus ou en moins les quotités et leur répartition.

d) Il est entendu que par suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes, qui se calcule proportionnellement à ces quotités peut être modifiée.

e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues avec les acquéreurs.

ARTICLE 30.

Au cas où par suite d'une jonction entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'au maximum vingt mètres carrés aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée. La même règle sera d'application dans le cas inverse.

ARTICLE 31.

En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les acquéreurs - par le seul fait de leur acquisition - donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à la société "Entreprises Amelinekx" pour établir et signer tous actes de base complémentaires ou modificatifs et tous plans, cahier des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.

Pour autant que de besoin, les acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à la société anonyme

si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

Tout manquement par l'acquéreur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs, exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions de la société _____ pour contraindre l'acquéreur défaillant au respect de ses obligations.

ARTICLE 32. PUBLICITE.A.- Publicité sur la toiture.

La société anonyme _____ se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans, à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, les cablages, les compteurs, etcetera, le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances, quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité, seront à la charge de la société anonyme _____.

Elle aura, pendant toute la durée précisée ci-dessus, le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par la société _____ à toute personne physique ou morale de son choix.

B.- Publicité par la société "_____".

Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement, la société anonyme _____ pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etcetera, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire, à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etcetera. Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C.- Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par la société _____.

ARTICLE 33.

La société anonyme _____ décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé, quant à la captation des programmes de radio et de télévision.

A cette fin, les acquéreurs confèrent mandat irrévocable à la société " afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par la société en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter des modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent des quotités indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif. Chaque copropriétaire s'engage solidairement et individuellement à répondre immédiatement en tant que garant de la société anonyme à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non respect par la communauté des propriétaires des conventions conclues par la société avec les dites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont lesdites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.

Il est expressément déclaré que tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédistribution, soit de l'antenne ne sont pas compris dans le prix de l'acquisition et qu'ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclaté à chaque acquéreur par les sociétés ou entreprises concernées.

Au cas où la société déciderait de placer une antenne de radio-télévision, la règles suivantes seront d'application :

A. Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par la société, soit par une firme spécialisée choisie par elle.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs ne sont pas compris dans l'acquisition et ceux-ci feront donc l'objet d'un compte séparé qui peut être réclaté directement à chaque acquéreur par l'installateur.

B. Il est convenu que la société ou l'installateur peut, même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de

base. Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent.

Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par la société anonyme, soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société anonyme "Entreprises Amelinckx" ou au gérant, de passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.

C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que la société anonyme construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voir les frais d'adaptation de l'installation, seront à la charge exclusive des copropriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre, les frais d'entretien, d'assurances, de réparation ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

ARTICLE 34. ASCENSEURS.

a) L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique éventuel.

b) Si une même cage d'escaliers est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédant à cette cage d'escaliers, suivant les directives de la société anonyme.

ARTICLE 35. GARAGES-PEINTURE. BOX.

A. Le "garage-peinture" est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

B. Les "garages-peinture" et box constituent des lots privative qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même acquéreur. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C. La société anonyme aura le droit de transformer les "garages-peinture" en box. Ce droit est également reconnu à l'acquéreur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acquéreurs des garages-peintures contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etoastera, nécessaires aux canalisations et autres.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (par exemple pompiers, urbanisme, etoastera..). Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des "garages-peinture" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parquage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, la société anonyme pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acheteurs, (par exemple, l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit)..

F.a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques; le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois, augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun

recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

ARTICLE 36. HABITATION DE LA CONCIERGE.

La société anonyme se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique éventuel, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.

Dans ce cas, la société anonyme fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privées concernées par cette modification.

ARTICLE 37. MESURES DE PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE ET LA POLLUTION DE L'AIR.

La société anonyme pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de location, frais de placement et d'entretien, etcetera..., à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.

ARTICLE 38. CHEMINÉES ET FOYERS OUVERTS.

Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par les firmes agréées par la société anonyme

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leurs cheminées comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre, relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un, relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuel (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.

ARTICLE 39. COMBUSTIBLES.

La société anonyme se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels par exemple le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que la société

peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

ARTICLE 40. COMPTEURS PRIVATIFS.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et de l'électricité, est à charge de la société

b) La société peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement, etcetera), ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement des compteurs de chaleur, la société anonyme peut convenir de les louer pour compte des acquéreurs.

La société se réserve le droit de ne pas prévoir des compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et la société anonyme conventions qui seront reprises par les acquéreurs et/ou par la communauté.

SECTION IV.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

- - - - -

CHAPITRE I

EXPOSE.

ARTICLE 1.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble. Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2. PRINCIPES.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée "lot" dans le présent règlement.

ARTICLE 3. LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

La société anonyme se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes, telles des caves à provision, des chambres de réserve, etcetera, qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par la société qu'à un acquéreur d'un autre lot

privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordé qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où la société " " ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes, non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société.

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société anonyme.

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

ARTICLE 4. PARTIES PRIVATIVES

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

ARTICLE 5. PARTIES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE III

EXERCICE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ.

ARTICLE 6. TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

ARTICLE 7. TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

ARTICLE 8. DIVISION DES LOTS PRIVATIFS.

Il est interdit à tous les copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour la société "Entreprises Amelinckx" de diviser comme elle l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

ARTICLE 9. DESTINATION DE CERTAINS LOTS PRIVATIFS.

I. Appartements.

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements, à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble et que les autorités compétentes aient marqué leur accord à cette affectation. Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, en ce compris les cafés, restaurant, supermarché, etc., à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'

établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées aux dits lots privatifs.

III. En dérogation aux activités prévues sub II supra, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'à l'exercice (des activités suivantes : Néant.

IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou aux fenêtres.

V. Dérogations à la destination de certains lots-exclusivité.

a) Les acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société anonyme par le seul fait de leur acquisition, d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. La société anonyme peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à la société "Entreprises Amelinekx" dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot commercial a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble. Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur du lot avantage par l'exclusivité.

e) La société anonyme pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

ARTICLE 10. LOCATION.

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

ARTICLE 11.

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

ARTICLE 12. REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

A. Garnissage des fenêtres et balcons.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à la société anonyme, aussi longtemps que le ou les lots ne seront pas vendus.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente, est interdit, aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débite d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

B. Chauffage des appartements.

Les copropriétaires des lots privés devront veiller à ce que leurs lots privés soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le Syndic peut, en dérogation au décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire, resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes.

C. Isolation phonique des éléments privés.

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privés, qu'ils

habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etcetera et leur amplificateurs au mur; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple : magasins, bureau...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur, etcetera.. ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

D. Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

E. Enseignes lumineuses sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité lumineuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue situé au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation à la société anonyme " " ou au gérant du bâtiment, au cas où cette dernière ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités dans les parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

F. Accès aux lots privatifs.

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs sans indemnité, au gérant en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant à forcer, s'il échoue, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'

occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

G. Toiture.

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse. Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes, qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de démenagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

b) La ou les parties non privatives de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de démenagement, emmenagement, nécessité ou sinistre.

H. Cours. Jardins et Terrasses.

a) La société anonyme a le droit d'affecter en tout ou en partie, les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.

c) Ces copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux, soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le démenagement.

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I. Circulation des véhicules.

a) Le Syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route.

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres à l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

C H A P I T R E IV.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.

SECTION I.

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.ARTICLE 13. PRINCIPES.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

ARTICLE 14. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires.

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

ARTICLE 15. CONVOCATION.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriété conformément à l'article 71 du

présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

ARTICLE 16. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite, par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée conformément aux dispositions relatives à la réception des parties communes, prévues dans le Cahier des charges particulier.

Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

Il en sera de même s'il n'y a pas de gérant en fonction.

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.

ARTICLE 18. ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

A. L'assemblée est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut toutefois se choisir un autre président, parmi les copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée.

Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.

C. Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au Président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.

Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.

Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.

ARTICLE 19. QUORUM ET MAJORITE.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.

ARTICLE 20. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus - en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière - de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement;

- décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus;

- décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes;

- autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus;

- nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article 22 ci-dessous;
- désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires, mais non urgents, etcactera.;
- établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie;
- mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article 24 ci-dessous;
- décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, etcactera...).

Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le gérant avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par le notaire.

Les procès-verbaux seront repris dans un registre et signés par le Président de l'assemblée générale et le gérant.

Les copropriétaires pourront obtenir à leurs frais une copie certifiée conforme par le gérant des procès-verbaux de l'assemblée générale, sauf si le procès-verbal est établi par le notaire.

SECTION II.

GERANT.

ARTICLE 21. NOMINATION DU GERANT.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

ARTICLE 22. PREMIER GERANT.

Par dérogation à l'article 21 supra, la société anonyme désigne comme premier gérant de l'immeuble, la société anonyme dont le siège social

est établi à L. et élisant domicile pour cet immeuble audit siège social.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au Syndic par le Règlement de copropriété.

Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes, en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le Syndic à ce désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etc. en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le Syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant de l'immeuble.

La rémunération du Syndic de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :

- a) cinquante-cinq francs-----
par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale;
- b) dix francs-----
par mois, par emplacement de voiture;
- c) six cents francs-----
par mois, par bloc pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir cent et treize virgule trente-cinq points (113,35-base '71) et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base.

ARTICLE 23. CO-GERANT.

L'assemblée générale peut élire un co-gérant dont elle fixe la rémunération. Le co-gérant peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

X Ce conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière, notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même qu'en cas d'absence du gérant en fonction.

Le co-gérant et son conseil de gérance ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ni se substituer à lui.

ARTICLE 24. POUVOIRS DU GERANT.

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :

- veiller au bon entretien des parties communes;
- assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes;
- assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables;
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour comptes de la copropriété; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux;
- gérer les fonds de réserve, s'il échet;
- conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet;
- souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances;
- instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent;
- en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Il est en outre précisé que le gérant a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

SECTION III.

COMPTABILITE.

ARTICLE 25. CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.

b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.

c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles, etcetera...).

d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.

e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient, exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.

f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.

g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.

h) A l'un ou l'autre service, ou à l'une ou l'autre installation qui, bien que mise à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

ARTICLE 26. REPARTITION DES CHARGES.

Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

Si la société anonyme installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

ARTICLE 27.

De même il est convenu, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est en outre précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale, sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

ARTICLE 28. DEROGATION A LA REPARTITION DES FRAIS.

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

ARTICLE 29. PRISE D'EFFET DU REGIME DE LA COPROPRIETE QUANT AUX CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque raison que ce soit, supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires, représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotités de l'immeuble.

ARTICLE 30.

Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où vingt-cinq pour cent des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.

ARTICLE 31.

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire et ce, les mardi et vendredi de quatorze à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Indépendamment de la reddition annuelle des comptes, le gérant devra tous les semestres, remettre un relevé de compte à chaque propriétaire.

ARTICLE 32. PROVISION.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses courant une période de huit mois et est fixée à vingt-cinq francs, ----- à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. La société anonyme "-----" se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au Syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet; il en donnera quittance au Syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le Syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de huit mois de charges.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

ARTICLE 33. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au Syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le Syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

ARTICLE 34. RECouvreMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat expresse et irrévocable à cette fin.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété;

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

ARTICLE 35. MUTATION DES LOTS.

Toute mutation qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire et ce par une lettre recommandée à la poste.

Dans les deux mois de la réception de cette notification le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE 36. RECETTES COMMUNES.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

CHAPITRE V.

TRAVAUX.

ARTICLE 37.

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) travaux nécessaires et urgents :

Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés d'office par le gérant.

b) travaux nécessaires mais non urgents :

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas cinq cents francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent septante, seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse la somme de cinq cents francs par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes :

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité de septante-cinq pour cent des quotités représentées.

ARTICLE 38.

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du gérant après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

C H A P I T R E VI.

CONCIERGE.ARTICLE 39.

Le gérant engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

C H A P I T R E VII.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
-----ARTICLE 40.

Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

C H A P I T R E VIII.

ANTENNES RADIO - TELEVISION.
-----ARTICLE 41.

Tous les frais, afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

C H A P I T R E I X.

APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'
INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'
AIR.ARTICLE 42.

Conformément au Cahier des Charges, la société anonyme (peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l' air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par la société , l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix et le gérant reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etcetera).

C H A P I T R E X.

ASSURANCES.

=====

SECTION I.

Généralités.ARTICLE 43.

a) La société anonyme jouit d' une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l' intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par la société anonyme " " et d'en payer les primes sans que la société anonyme " " puisse être inquiétée de quelque façon que ce soit à ce sujet.

SECTION II.

Enumération des assurances.

A. ASSURANCES DU BATIMENT.

ARTICLE 44. INCENDIE.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble - parties privatives, parties communes, dépendances - contre les risques suivants :

- incendie;
- chômage immobilier;
- recours des voisins et/ou occupants;
- recours des locataires;
- le risque électrique;
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage;
- foudre et chute d'avions, explosion.

ARTICLE 45. DEGATS DES EAUX.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

B. LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.

ARTICLE 46. RESPONSABILITE CIVILE.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment;
- dommages du fait du personnel employé par la copropriété.

C. ASSURANCES ACCIDENT DE TRAVAIL.

ARTICLE 47. L'assurance-Loi.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

SECTION III.

Détermination et souscription des polices.

Païement des primes.

ARTICLE 48.

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et leur indexation éventuelle. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la Section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances).

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 49.

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

ARTICLE 50.

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérant, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

ARTICLE 51.

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

ARTICLE 52.

En rapport avec les polices énumérées à la Section II et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

- a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

ARTICLE 53.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

SECTION IV.

Aggravation des risques.ARTICLE 54.

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroîts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

ARTICLE 55.

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

ARTICLE 56.

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 52 ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

SECTION V.

Sinistres et paiement des indemnités.ARTICLE 57.

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droits sinistrés, qui s'obligent à remettre leur lots en parfait état.

ARTICLE 58.

En cas de sinistre affectant les parties communes - avant leur réception les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à la société anonyme, soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par ladite société ou par la copropriété.

ARTICLE 59.

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au gérant.

ARTICLE 60.

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de celui qui supporte le risque de la chose assurée.

ARTICLE 61.

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

ARTICLE 62.

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

SECTION VI.

Destruction partielle ou totale de l'immeuble.

ARTICLE 63.

Le degré de destruction, soit totale, soit partielle, est déterminé à dire d'expert.

ARTICLE 64.

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans lesdites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée générale peut exiger la consignation des quote-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

ARTICLE 65.

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

ARTICLE 66.

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

ARTICLE 67.

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété prend fin. L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

SECTION VII.

Mandat donné au gérant.

ARTICLE 68.

En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant en référerait à l'assemblée générale qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

C H A P I T R E X I .

ARTICLE 69.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes, les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

C H A P I T R E X I I .

LITIGES.ARTICLE 70.

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

C H A P I T R E X I I I

ELECTION DE DOMICILE.ARTICLE 71.

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble, sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.

C H A P I T R E X I V .

MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.ARTICLE 72.

a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : articles 3, 8, 9, 10, 12, 22, 29, 30, 42, 43 et 58.

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : articles 1 et 11.

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers :

- articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.

d) les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires :

- articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72.

DONT ACTE.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Lecture faite, les comparants, qualitate qua, ont signé avec nous, Notaire.

EXTRAIT de l'annexe à l'acte de base des immeubles "HELIPORT 2 et 3" reçu par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le 7.9.1973.

CLAUSES et CONDITIONS SPECIALES contenues dans une convention conclue entre la Ville de Bruxelles et la S.A.
le 30 août 1972.

"CONVENTION.

"... Art.2. : les constructions projetées seront exécutées dans le cadre de la politique sociale de construction de logements sociaux et de rénovation du Quartier Nord.

"a) sur le terrain objet de la première phase, construire des immeubles à étages multiples destinés à des logements sociaux à caractère résidentiel et composés des éléments suivants :

"- pour le bloc II : 16 niveaux répartis en un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée non habitable, un premier étage partiellement habitable et 12 autres niveaux habitables, le 16ème niveau étant destiné à la chaufferie.
"La surface des étages normaux est de 700 m2 sans terrasses.

"- pour le bloc III : 16 niveaux répartis en un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée non habitable, un premier et un second étages partiellement habitables et 12 autres niveaux habitables.
"La surface des étages normaux est de 700 m2 sans terrasses.

"b) Sur les terrains, objets de la seconde phase, dès réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 3, réaliser des immeubles à étages multiples, compte tenu de la situation effective après la réalisation du socle, destinés à des logements sociaux à caractère résidentiel et composés des éléments suivants :

"- pour le bloc IV : 16 niveaux répartis en un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée partiellement habitable, de même que les étages 1 à 4 inclus, neuf niveaux habitables, le dernier niveau étant destiné à accueillir, en principe, la chaufferie des blocs IV, V et VI.

"- pour le bloc V : 16 niveaux répartis en un sous-sol, non habitable, un rez-de-chaussée partiellement habitable, de même que les étages 1 à 4 inclus, dix niveaux habitables.

"- pour le bloc VI : 16 niveaux répartis en un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée partiellement habitable, de même que les étages 1 à 4 inclus, et dix étages habitables.

"En ce qui concerne l'habitabilité des divers niveaux des blocs IV, V et VI : à savoir le rez-de-chaussée, le 1er au 4ème étage inclus, il est, dès à présent, convenu qu'elle pourra être augmentée en fonction de la construction du socle voisin et des édifices publics à y réaliser.

"Outre les logements à caractère résidentiel, peuvent être
 "prévus aux divers rez-de-chaussée et niveaux assimilés des
 "magasins et/ou combinaison de magasins qui ne sont pas sou-
 "mis aux prescriptions du Règlement Général pour la Protec-
 "tion du Travail et dans la mesure où le bruit occasionné par
 "ces commerces soit inférieur à 50 décibels.

"Toute publicité et/ou affichage devra être approuvé au pré-
 "alable par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

"ART.7. : En ce qui concerne l'équipement et l'achèvement des
 "appartements et studios, se conformera aux disposi-
 "tions du descriptif des travaux relatif aux appartements
 "(annexe n°5).

"La hauteur nette des locaux habitables sera de deux mètres
 "cinquante.

"Le chauffage à installer dans les immeubles, aura le gaz na-
 "turel pour combustible, dans le cadre de la lutte contre la
 "pollution atmosphérique.

"En exécution de la norme 713.10, les installations de chauf-
 "fage d'eau chaude et les répartitions horizontales seront in-
 "corporées au dernier étage des blocs II et IV à réaliser.

"Cette installation comprend les chaudières de chauffage et
 "d'eau chaude.

"Au cas où les installations de chauffage et d'eau chaude
 "pourraient être installées en sous-sol des blocs, la clause
 "d'augmentation de la surface habitable prévue à l'article 4,
 "sera d'application pour ce qui concerne le dernier niveau
 "des blocs concernés.

"En outre, dans le cas de la réalisation des susdites instal-
 "lations en sous-sol, cette réalisation pourra empiéter sur
 "les zones vertes sises devant les immeubles avenue de l'Héli-
 "port.

"Sous les zones vertes pourront également être aménagés les
 "emplacements pour voitures, à charge pour de lais-
 "ser en surface les zones, sous lesquelles se situent ces con-
 "structions, à la dite destination de zone verte.

"AMELINCKX, ses ayants-droits et ayants cause à tous titres,
 "ne seront pas tenus par les prescriptions communales à l'
 "égard du déversoir d'orage.

"Les fondations des immeubles seront appropriées à la nature
 "particulière du terrain assurant aux bâtiments une stabili-
 "té parfaite et éliminant tout risque de désordres pour les
 "constructions voisines.

"Il est de convention expresse entre parties que les ventes
 "et contrats d'entreprise seront régis par les dispositions
 "de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'
 "habitations et la vente d'habitations à construire ou en
 "voie de construction.

"ART. 8. : DELAIS.

"A. Introduction du permis de bâtir.

"1°) Pour la première phase :

" La demande du permis de bâtir des blocs II et III
 " et du socle y attenant, conformément aux disposi-
 " tions de la loi du 29 mars 1962 modifiée par la
 " loi du 22 décembre 1970, sera introduite auprès du
 " Collège des Bourgmestre et Echevins dans les huit
 " mois de la délibération du Conseil Communal de la
 " Ville de Bruxelles.

" Au cas où cette demande serait rejetée ou provoquerait des observations, introduira endéans le mois les plans et demandes dûment adaptés.

"2°) Pour la seconde phase :

" La demande du permis de bâtir du bloc IV et successivement du bloc V et du bloc VI sera introduite par dès la levée des conditions suspensives de chacun des blocs.

"B. Mise à disposition des biens vendus.

" La Ville de Bruxelles prendra à sa charge, risques et frais, le déplacement des câbles, conduites d'eau et/ou autres canalisations actuellement en service, existant dans les tréfonds des terrains respectifs, le tout sans recours contre ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

"1°) Pour la première phase :

" La Ville de Bruxelles s'engage à mettre les biens vendus, libres d'occupation, à la disposition de dans les quatre mois à dater de la délibération du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles, sauf pour le terrain occupé par l'égout qui sera libéré dans l'année qui suit.

"2°) Pour la seconde phase :

" La Ville de Bruxelles mettra les biens vendus à la disposition de dès la levée des conditions suspensives successivement pour les blocs IV, V et VI.

"C. Exécution des travaux.

"AMELINCKX s'engage à entamer les travaux relatifs aux blocs et au socle correspondant au plus tard un mois après la délivrance du permis de bâtir y relatif pour autant que le terrain soit mis à sa disposition conformément au B supra.

"1°) Pour la première phase :

" Sauf cas de force majeure ou fait du prince et pour autant que les terrains aient été mis à la disposition de le bloc II sera en état d'habitabilité quant aux parties privatives du premier appartement dans les 350 jours (trois cent cinquante jours) ouvrables à dater du permis de bâtir. Par la suite, les lots privatifs suivants seront livrés

" à la cadence d'une unité par jour ouvrable, les par-
 " kings n'étant pas considérés comme unité privative
 " pour le calcul de ce délai, la terminaison des par-
 " kings doit suivre le rythme des lots privatifs.
 " Les travaux relatifs au bloc III seront entamés un
 " mois après que les ventes de 80 % des lots privatifs
 " du bloc II auront été enregistrées.

" Le bloc III sera mis en état d'habitabilité quant
 " aux parties privatives du premier appartement dans
 " les 350 (trois cent cinquante jours) jours ouvrables
 " à dater du terme précisé ci-dessus et pour les lots
 " suivants à la cadence d'une unité privative par
 " jour ouvrable, les parkings n'étant pas considérés
 " comme unité privative pour le calcul du délai.

" 2°) Pour la seconde phase :

" Sauf cas de force majeure ou fait du prince et pour
 " autant que les terrains aient été mis à la disposi-
 " tion de dès la levée de la condition sus-
 " pensive de la vente pour le bloc concerné, les blo-
 " IV, V et VI seront mis successivement en état d'ha-
 " bitabilité pour les parties privatives du premier
 " appartement dans les 350 jours (trois cent cinquante
 " jours) ouvrables à dater du permis de bâtir les con-
 " cernant.

" Les travaux relatifs au bloc suivant seront entamés
 " un mois après que les ventes de 80 % des lots pri-
 " vatifs du bloc précédent auront été enregistrées.
 " Les parkings ne sont pas considérés comme unité pri-
 " vative pour le calcul du délai, la terminaison des pa-
 " kings doit suivre le rythme des lots privatifs.

" Tout dépassement du délai de mise en état d'habitabilité en-
 " traînera pour le paiement d'une amende de retard
 " la Ville de Bruxelles d'un montant de 6.500,-francs par bloc
 " par jour ouvrable de retard.
 " Ce montant sera diminué du prorata des lots privatifs mis
 " état d'habitabilité.

" Si, à partir de l'écoulement du délai prévu pour l'achèvement
 " du 1er lot privatif d'un immeuble, 50 % (cinquante pour-
 " cent) des appartements restent invendus, les parties pour-
 " ront convenir qu'il y a mévente et réajuster, de commun ac-
 " cord, les délais et autres conditions en fonction des possi-
 " bilités du marché.

" ART. 9. : Sont réputés jours ouvrables, ceux considérés comm-
 " tels par les conventions collectives paritaires de travail
 " successives de l'industrie du bâtiment.
 "

" ART. 18. : La construction et l'équipement des immeubles vi-
 " sés à l'Exposé Préliminaire seront entièrement indépendants
 " sans exception ni réserve, des constructions à ériger sur
 " le terrain restant appartenir, à la Ville de Bruxelles, à
 " Exception des servitudes visées à l'article 19.

Le sas du sous-sol sera couvert par la continuation de la dalle du rez-de-chaussée et, en dérogation du c) ci-avant, passera d'une largeur intérieure de un mètre vingt centimètres à une largeur de plus ou moins deux mètres soixante centimètres, telle que figurée sur le plan, annexe numéro quatre.
 Il est précisé que la partie du terrain délimitée par les chiffres romains, III, V, VI, VII sera cernée d'un mur de clôture de plus ou moins deux mètres cinquante centimètres de hauteur couronné de tuiles faîtières et que, toute la façade du rez-de-chaussée, située du côté du socle sera travaillée en pierre de France reconstituée.
 Le présent k) ne modifie en rien les dispositions du b) supra en ce qui concerne la bande de dix-huit mètres qui sera en tout état de cause, maintenue à la ligne A.H.G. F. telle qu'elle est figurée au plan annexe numéro un à la convention.

D'autre part, les servitudes suivantes sont constituées :

I. Servitudes réciproques entre les biens, objets des présentes et le terrain restant appartenir à la Ville de Bruxelles :

- a) Une servitude perpétuelle de passage pour piétons en surface des fonds, constituant des passages publics.
- b) Une servitude perpétuelle de passage pour les canalisations diverses et/ou tout autre élément technique utile ou nécessaire.
- c) Une servitude perpétuelle de passage et d'accès pour les services publics de sécurité, les services de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, la régie des télégraphes et téléphones, la poste, la télé-radio-distribution.
- d) Les propriétaires des fonds auront tous droits d'accès généralement quelconques pour l'entretien, la réparation, le remplacement, etc., des servitudes susdites.
- e) Les zones représentées en vert clair et vert foncé au plan de situation seront des zones de verdure. Toutefois la construction en sous-sol de chaufferies avec aération peut être exécutée moyennant l'approbation du Corps des Sapeurs Pompiers compétent. De même, la construction d'emplacements pour voitures est autorisée.

f) Une servitude perpétuelle de passage entre le socle de la phase 1 et la partie contigue du socle de la phase 2 éventuellement destinée à la construction de parkings et ce, au profit des occupants de ces parkings.

II. Servitudes en faveur _____, fonds dominant :

- a) Les fondations extérieures des constructions envisagées, c.à.d. les murs et le squelette en béton, en ce compris les semelles et tous autres éléments de construction, pourront empiéter sur le terrain restant la propriété de la Ville de Bruxelles.

- b) Les constructions envisagées auront le droit d'avoir des prises d'air, de lumière, de vues directes et indirectes à des distances moindres que celles imposées par le droit commun des servitudes ne seront accordées en faveur des immeubles à réaliser par que pour les niveaux non mitoyens par rapport à l'un des édifices publics à ériger, tels une école, l'église St. Roch et/ou un centre omnisports...
- c) Les terrasses, escaliers de secours, balcons et autres surplombs y compris les dispositifs de démenagement pourront être construits en saillie des terrains présentement vendus ce qui est assimilé à un droit de bâtir.
- d) Les constructions des blocs IV, V et VI de la phase 2 bénéficieront à chaque niveau du socle de la phase 2 d'un droit de passage qui sera déterminé de commun accord entre les parties soussignées sans porter atteinte aux droits de l'école, de l'église et du centre omnisports.

III. Servitudes dans le chef de la Ville de Bruxelles :

D'autre part, la Ville de Bruxelles accepte que son fonds soit grevé d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons s'exerçant par une passerelle (y compris sa rampe d'accès) à établir en surplomb de l'avenue de l'Héliport au profit de l'îlot situé en face de son fonds et réciproquement; passerelle dont le départ est fixé au point A au point B mentionnés sur le plan de situation ci-annexé.

IV. Servitudes particulières.

a) Phase II - blocs IV-V-VI.

Si l'égout principal, les conduites principales des services de distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la régie des télégraphes et téléphones, de la télé-radio distribution, se trouvent du côté de l'avenue de l'Héliport, il est, dès à présent, expressément convenu entre parties que tout raccordement généralement quelconques à ces canalisations en faveur de l'église, de l'école, du centre omnisports... se fera par la partie du socle, donnant accès à l'avenue de l'Héliport aux endroits A et B du plan de situation ci-annexé.

Au cas où les mêmes raccordements devraient se faire du côté du Quai de Willebroeck, il est convenu entre parties que le socle de la phase 2 sera grevé d'une servitude perpétuelle de passage en faveur des blocs IV, V et VI de la phase 2 aux endroits à convenir de commun accord entre les soussignés.

b) Etanchéité.

L'étanchéité de la dalle et l'écoulement des eaux de ruissellement, sauf faute ou dol de la Ville de Bruxelles seront à charge de

ART. 20. : pourra, dès à présent, apposer sur le terrain, objet de la présente vente, sa publicité habituelle écrite ou non moyennant les autorisations requises et pour un loyer global et précaire de 150,-francs (cent cinquante francs) l'an.

"ART. 19. : SERVITUDES.

" Il est rappelé que la Ville de Bruxelles déclare que les
" biens visés à l'Exposé Préliminaire sont libres de toutes
" dettes ou charges hypothécaires ou privilégiées générale-
" ment quelconques. Elle déclare, en outre, qu'à sa connais-
" sance aucune servitude quelqu'en soit, le mode d'établisse-
" ment et qu'elle soit continue ou discontinue, apparente ou
" non, ne grève les biens précités, exception faite des ser-
" vitudes établies par l'acte de vente du 23 décembre 1971
" reçu par Maîtres VERBRUGGEN et VAN DROGENBROECK et reprises
" ci-après :

" Les servitudes ci-après sont constituées au profit du bien
" présentement vendu - fond dominant - à charge du terrain
" restant appartenir à la Ville de Bruxelles fond servant :
" a) il est à rappeler que l'article 5 contient une servitude
" de zone verte et non aedificandi.

" b) Sur le terrain du lot 2 de l'îlot décrit à l'article I
" ci-dessus, la Ville de Bruxelles envisage d'ériger des
" constructions. En ce qui concerne celles figurant en
" teinte lilas au plan n° 1 annexé aux présentes, le ni-
" veau supérieur desdites constructions, après achèvement
" ne pourra en aucun cas, dépasser le niveau inférieur des
" terrasses du 1er étage et ce, sur une bande d'au moins
" 18m. (dix-huit mètres) parallèlement à la façade Nord
" (A.H.G.F) de l'immeuble qui sera érigé par la S.A.
" sur le terrain présentement vendu.
" Les deux constructions devront en tout état de cause res-
" ter entièrement indépendantes.

" c) L'immeuble à ériger par la S.A.
" disposera de deux passages au rez-de-chaussée et en sous
" sol. Ces passages vers les constructions à ériger sur
" les terrains teintés en lilas sur l'annexe n°1 seront
" exécutés aux emplacements à déterminer conjointement par
" la Ville de Bruxelles et la S.A.
" La largeur de chaque passage ne dépassera pas 1,20m. (un
" mètre vingt). Les sas éventuels, à imposer par les auto-
" rités compétentes, seront ultérieurement construits par
" et sur le terrain de la Ville de Bruxelles.
" Toute rectification des niveaux y relative sera à charge
" exclusive de la Ville de Bruxelles. Le tout sans inter-
" vention de la S.A.

" d) Les passages de la circulation piétonnière sur façade
" principale (côté Quai du Batelage) ainsi que les deux
" façades latérales. Ces passages seront de dimension et
" envergure cadrant avec l'importance et le standing de
" l'immeuble visé à l'article 2.

" e) Les passages de la circulation mécanique des véhicules
" et appareils des services de sécurité, police, pompiers
" propriété publique, des régies eau, gaz, électricité, de
" la régie des télégraphes et téléphones, de la poste, etc

- "f) Les passages des conduites et canalisations généralement quelconques pour les divers services en matière de viabilité du complexe visé à l'article 2, eau, gaz, électricité, égouts, téléphone y compris tous les accessoires.
- "g) Les fondations extérieures des quatre façades, c.a.d. les murs et le squelette en béton, y compris les semelles et tous les autres éléments de construction y relatifs pourront empiéter sur les terrains restant propriété de la Ville de Bruxelles.
- "h) Les terrasses et l'escalier de secours figurés au plan numéro 3 ci-annexé, pourront saillir le terrain présentement vendu et ce, dans les proportions indiquées sur le dit plan n° 3 et tel que stipulé au tableau récapitulatif à l'article 12, ce qui est assimilé à un droit de surbâtir. Il en est de même pour les dispositifs de démenagements.
- "i) L'immeuble visé à l'article 2, aura le droit d'avoir des prises d'air, de lumière, de vues directes et indirectes à des distances moindres que celles imposées par le droit commun.
Les fenêtres et portes-fenêtres pourront s'ouvrir librement et avoir des vitres transparentes.
Les portes-fenêtres pourront être exécutées à partir du sol de chaque niveau.
Ainsi, la S.A. ne sera pas liée par les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil
- "j) L'immeuble visé à l'article 2 aura tous les droits d'accès généralement quelconques pour l'entretien, la réparation, le remplacement, etc..., des servitudes susdites.
Subséquemment aux documents dont question ci-dessus et ci-annexés, il a été convenu entre parties par lettre du huit octobre mil neuf cent septante et un, qu'un littéra k serait ajouté à l'article vingt "Servitudes" de la convention de vente.
Ce littéra k) stipule :
La chaufferie prévue au sous-sol du bâtiment à ériger sur le terrain vendu ainsi que sa ventilation à air libre, pourront empiéter sur un espace appartenant à la Ville, tel qu'il est délimité sur une longueur extérieure de treize mètres quatre-vingt-trois centimètres à l'annexe numéro quatre suivant les chiffres romains, I, II, III, IV; les mêmes constructions figurent sur l'annexe numéro cinq. (coupe)
La société anonyme s'engage à satisfaire au moment de la construction du socle sur les terrains repris en lilas à l'annexe numéro un, à toutes les prescriptions et travaux que le Collège des Bourgmestre et Echevins imposera, relatifs à la sécurité (barricades de protection au niveau de la circulation piétonnière entourant l'espace susdit, grillages...) ainsi qu'à l'esthétique (végétation revêtement des murs aveugles des constructions de la Ville de Bruxelles entourant ledit espace...).

"ART. 21. : Par suite de la stipulation contenue dans l'article 19, "Servitudes", III, il est dit que pour ce qui concerne la participation aux frais d'édification de cette passerelle à établir aux points A ou B indiqués au plan de situation ci-annexé, ceux-ci seront partagés par moitié entre les deux îlots. La participation aux frais au sein d'un îlot, se fera au prorata des mètres cubes de constructions possédés par chaque titulaire de droit réel.

"ART. 22. : L'entretien du socle sous-jacent aux blocs II et III et en général des esplanades, des zones vertes, d'éventuels passages, voiries et autre élément d'utilité publique sera à charge exclusive de la Ville de Bruxelles sans intervention ni recours contre ses ayants-droit ou ayants cause, sauf faute lourde ou dol de

"ART. 23. : Les esplanades entourant tous les blocs d'habitation seront affectées à l'usage de tous. En conséquence, elles constitueront des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.

"La Ville de Bruxelles y exercera tous les pouvoirs de police et y prendra toutes mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique.

"Elle pourra y concéder tous emplacements en vue de permettre des expositions et toutes installations (terrasses, cafétarias, bancs, ...) et en percevra les redevances en exécution de ses règlements-taxes ou de ses règlements relatifs aux redevances. Tous les services publics auront librement accès à ces esplanades.

"En ce qui concerne le Cahier des Charges régissant le plan d'aménagement du quartier Nord, il est expressément stipulé ce qui suit :

- " a) Le sub A) alinéa 3 de l'article 29 stipulant que "la dalle devra pouvoir supporter une charge suffisante pour le passage des piétons et le cas échéant des véhicules de la propriété publique et des services de sécurité" ne sera pas d'application sauf en ce qui concerne les piétons.
- " b) L'alinéa 2 de l'article 30 stipulant que "cependant une partie importante de la surface de la dalle sera destinée sans restrictions à l'usage de passage pour piétons et à l'usage de passage pour les véhicules des services publics ne sera pas d'application sauf en ce qui concerne les piétons.
- " c) Les 13° et 14°, in extenso, de l'article 32 ne sont pas d'application.

"s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour pouvoir raccorder sans difficultés les blocs II à VI à un réseau public d'évacuation pneumatique destiné à remplacer la collecte actuelle des ordures ménagères.

"ART. 24. : _____ aura le droit de désigner librement l'architecte, le bureau d'étude de stabilité de son choix pour la réalisation des immeubles visés ci-dessus et le(s) notaire(s) chargé(s) de la rédaction des Actes de Base de ceux-ci et de la vente des lots privatifs.

10.-

"ART. 25. : Il est défendu a ses ayants-droit, ses
"ayants-cause à quelque titre que ce soit, d'apporter une mo-
"dification quelconque à la construction et la conception du
"socle sans avoir reçu l'approbation préalable de la Ville de
"Bruxelles.

"ART. 26. : Toutes contestations concernant l'exécution des
"engagements réciproques des parties aux présentes, l'inter-
"prétation et la portée des conventions intervenues entre el-
"les comme de tous actes et documents qui en seront la consé-
"quence, seront soumises aux Tribunaux de l'arrondissement de
"Bruxelles.

" Fait à Bruxelles, le 30 août 1972;
" en deux originaux, chacune des parties ayant des intérêts
"distincts, déclare en avoir retiré un exemplaire.

Ainsi qu'il est stipulé à la page 4 de l'acte de base, qui
précède, une copie du "Cahier des charges général régissant
la vente des terrains du "Quartier de la Gare du Nord" de la
Ville de Bruxelles, est demeurée annexée à la minute de cet
acte de base.

En conséquence, les acquéreurs des éléments privatif des im-
meubles concernés pourront prendre connaissance de ce cahier
des charges soit en l'étude du notaire détenteur de la minu-
te de l'acte de base, soit dans les bureaux de la S.A.