

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Immeuble, Boulevard Guillaume Van Haelen, numéro 158,  
à FOREST.

Acte du 6 avril 1976.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX,  
LE SIX AVRIL.

Devant Nous, Maître Guy MOURLON BEERNAERT, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1/Madame Jacqueline Françoise Mathilde Ghislaine Marie DEFFURE, sans profession, née à Bruxelles, le dix-neuf juillet mil neuf cent vingt-deux, épouse assistée et autorisée de Monsieur Stanislas Albert Ernest Antoine Ghislain SOLVINS, baron, administrateur de sociétés, né à Padoue, le quinze janvier mil neuf cent vingt-deux, demeurant et domiciliés ensemble à Kraaien, Route Gouvernementale, numéro 170.

Mariée sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent quarante-six.

2/Monsieur Edouard Gabriel André Marie Joseph Chevalier DEFFURE, docteur en droit, né à Wanne, le vingt-huit août mil neuf cent vingt-six, demeurant et domicilié à Lasne-Chapelle-Saint-Lambert, Bois Saint Roch, Chemin Baron Leroy.

3/Monsieur Emmanuel Jean Georges Ghislain Marie Joseph DEFFURE, écuyer, ingénieur chimiste, né à Ixelles, le vingt-six novembre mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à "Le Ravcau", 15, Chemin des Combes à Sorgues (Vaucluse - 84 - France), ici représenté par Monsieur Chevalier Edouard Demeure, prénommé en vertu d'une procuration générale reçue par Maître Jean Baptiste VINCENTI, notaire à Avignon, le vingt-sept juillet mil neuf cent septante-trois, demeurée annexée à un acte reçu par le notaire Louis de Ville de Goyet, notaire à Trois-Ponts du dix-huit octobre mil neuf cent septante-trois et dont une expédition restera ci-annexée.

4/Monsieur André Ghislain Albéric Marie Joseph DEMEURE, écuyer, administrateur de sociétés, né à Ixelles, le dix-sept décembre mil neuf cent trente-et-un, demeurant et domicilié à Lasne-Chapelle-Saint-Lambert, Froidvent.

5/Monsieur Alain Jacques Emmanuel Ghislain Marie Joseph DEMEURE, écuyer, docteur en droit, né à Ixelles, le onze mars mil neuf cent trente-sept, demeurant et domicilié à Thieusies, rue des Roquettes, numéro 9.

Lesquels comparants sont propriétaires chacun pour un/cinquième de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE FORCES.

Un immeuble à appartements multiples à six étages avec jardinet à rue, cour et jardin, sis Boulevard Guillaume Van Haelen, où il porte le numéro 158, y présentant d'après titre, une façade de dix-huit mètres, contenant en superficie également d'après titre quatre ares septante-trois centiares, vingt-deux dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section A, numéro 46/Y/4, pour quatre ares cinquante-cinq centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Originellement le bien prédécrit appartenait aux comparants aux présentes et à Madame Nadine Gabrielle Suzanne Ghislaine Marie Demeure, sans profession, épouse de Monsieur André Jean Ghislain Laviolette, directeur de Banque, à Uccle, pour l'avoir acquis en indivision de la Société Anonyme "Société Immobilière du Centre" en liquidation à Rixensart, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles de Meyer, ayant résidé à Malenbeek-Saint-Jean, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six février mil neuf cent soixante-et-un, volume 5040, numéro 8,

Aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, soussigné, le treize mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf juillet suivant, volume 7456, numéro 1, Madame Laviolette-Demeure a cédé tous ses droits indivis dans l'immeuble prédécrit aux comparants aux présentes.

La Société Anonyme "Société Immobilière du Centre" en liquidation, prénommée en état propriétaire par suite de l'apport qui lui en a été fait par la Société Anonyme "Entreprises Immobilières et de Pisciculture" établie à Bruxelles, suivant acte reçu par Maître Pierre Groensteen, à Bruxelles, le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept novembre suivant, volume 4592, numéro 10.

La société anonyme "Entreprises Immobilières et de Pisciculture" prénommée en état propriétaire pour l'avoir acquis de

Monsieur Jules Florestan Albert Debouverie, conseiller juridique à Etterbeek, suivant acte reçu par le notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, le neuf octobre mil neuf cent cinquante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit octobre suivant, volume 3796, numéro 11.

Monsieur Jules Florestan Albert Debouverie, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir acquis le même jour de Monsieur Isaac Cats, exportateur, à Forest-Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Van der Haeghen, à Ixelles.

Monsieur Isaac Cats, prénommé, en était propriétaire savoir les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et le terrain pour l'avoir acquis dans une vente publique tenue à la requête de la Commune de Forest-Bruxelles et dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été dressé par le notaire Victor Sohet, à Forest-Bruxelles, le vingt-six août mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 1987, numéro 16.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES RESULTANT DE TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURS.

L'acte du notaire Charles De Veyer, à Molenbeek-Saint-Jean, du vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante, contient textuellement ce qui suit :

"Conditions spéciales.

L'acte préchanté reçu par le notaire Scheyven, le neuf octobre mil neuf cent cinquante concernant le bien situé à Forest, renferme les stipulations suivantes, ici littéralement transcrites, au sujet desquelles les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations de la venderesse, sans recours contre elle et sans pouvoir la faire intervenir en quelque débat que ce soit :

"A ce sujet, il est fait observer que l'acte précité reçu ce jour par le notaire Vanderhaeghe à Ixelles, stipule notamment ce qui suit :

"A ce sujet, il est fait observer que le cahier des charges dressé par ledit notaire Sohet, préalablement au procès-

"verbal d'adjudication définitive de son ministère en date du vingt-six août mil neuf cent trente-deux, contient les stipulations suivantes :

"Les acquéreurs ne pourront établir sur les biens vendus aucun débit de bières ou de houille ; ni aucun établissement commerce ou industrie incommode ou insalubre de nature à déprécier les lots voisins, figurant dans la première classe de la nomenclature de l'arrêté royal du quinze mai mil neuf cent vingt-trois et dans les arrêtés subséquents.

"Ces interdictions sont prises dans l'intérêt exclusif de la Commune venderesse sans qu'aucun autre puisse s'en prévaloir.

"Les constructeurs ne pourront élever des constructions que sur les quatre/cinquièmes au plus de la superficie totale de chacun des terrains vendus sauf sur les lots d'angles où le Collège pourra autoriser des cours plus réduites. Les constructions érigées sur les terrains vendus devront avoir un certain cachet architectural, les plans devront en être soumis à l'agrégation du Collège Echevinal, lequel pourra exiger les améliorations qu'il jugera nécessaires. Le cimentage à front de rue est formellement interdit sauf pour les produits imitant la pierre blanche. Les corniches des constructions à ériger sur ces terrains seront établies à une hauteur qui ne dépassera pas seize mètres au dessus du niveau du trottoir pris au droit de la porte d'entrée principale.

"Aucune partie de ces bâtiments ne pourra être élevée au dessus d'un plan horizontal passant à vingt mètres au dessus du même niveau.

"Les acquéreurs et tous leurs ayants-droit sont tenus de respecter et de faire respecter devant leurs constructions la zone de recul de huit mètres de largeur au Boulevard Guillaume Van Haelen, de la faire planter et entretenir convenablement, de faire clôturer cette zone de recul, tant à front de la voie publique que latéralement dans toute la largeur de huit mètres,

"par un grillage en fer placé sur un soubassement en pierre de  
"taille de vingt-cinq centimètres à quarante centimètres de  
"hauteur, lequel grillage ne pourra pas avoir une hauteur de  
"plus de un mètre septante centimètres et dont le plan devra  
"être soumis, comme celui des façades, à l'agrégation de l'admini-  
"stration communale.

"Dans la zone de recul, il ne pourra jamais être établi  
"des avants-corps empiétant de plus de un mètre cinquante centi-  
"mètres sur la zone.

"La société acquéreur sera subrogée aux droits et obliga-  
"tions du vendeur résultant des stipulations ci-dessus repro-  
"duites.

"Emphytéose.

"Il est fait expressément, observer que par acte du notaire  
"De Doncker à Bruxelles, en date du vingt-huit décembre mil neuf  
"cent trente-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques  
"à Bruxelles, le dix-neuf janvier suivant, volume 2153, numéro  
"3, Monsieur Isaac Cats, ci-avant qualifié à l'origine de pro-  
"priété a consenti à l'Association Intercommunale pour la Dis-  
"tribution de l'Energie Electrique, société anonyme à Forest, un  
"bail emphytéotique pour l'installation d'une cabine électrique,  
"et ce pour une durée de nonante neuf ans ayant pris cours le  
"vingt-huit décembre mil neuf cent trente-trois, pour finir le  
"vingt-huit décembre deux mil trente-deux, concernant une par-  
"celle de terrain de quatorze centiares trente dixmilliaires, dé-  
"pendant de l'immeuble, objet des présentes et un droit de  
"passage sur une parcelle de quarante-cinq centiares.

Voulant que le bien précérait soit régi par les disposi-  
"tions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-  
"quatre sur la copropriété, les comparants aux présentes ont dé-  
"cidé de diviser l'immeuble tel que prévu au plan ci-annexé.

L'immeuble à appartements comportera un sous-sol, un rez-  
"de chaussée et six étages.

Le plan restera ci-annexé après avoir été paraphé par les  
"comparants et le notaire.

Ce plan renseigne la description du niveau des caves, du rez-de-chaussée et des étages un à six.

On y remarque :

NIVEAU CAVES :

-des parties communes étant :

- les dégagements desservant les caves ;
- le local compteurs gaz et eau ; - la cabine haute tension ;
- l'emplacement compteurs et tableaux électricité ;
- la cave concierge ;
- l'escalier et la cage d'escalier ;
- l'ascenseur et la cage ascenseur ;
- le jardin : le jardin est commun, l'entretien est à charge de la communauté ;

-des parties privatives étant :

VINGT SEPT caves, numérotées de un à vingt-sept inclus,

( 1 à 27 ) savoir :

- 1) les caves 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 23, 24 et 25, comprenant chacune :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Un virgule nonante cinq/millième des parties communes y compris le terrain.

- 2) la cave numéro 9, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Un virgule quarante-cinq/millième des parties communes y compris le terrain.

- 3) les caves numéros 2, 4, 16 et 21, comprenant chacune :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Un virgule quarante quatre/millième des parties communes  
y compris le terrain.

4) La cave numéro 15, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

deux virgule soixante-quatre/millièmes des parties communes  
y compris le terrain.

5) La cave numéro 22, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Deux virgule soixante-et-un/millièmes des parties communes  
y compris le terrain.

6) La cave numéro 26, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Deux virgule nonante-neuf/millièmes des parties communes  
y compris le terrain.

7) La cave numéro 27, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

La Cave proprement dite.

b/En copropriété et indivision forcée :

Neuf virgule quarante-cinq/millièmes des parties communes  
y compris le terrain.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'en-  
tre propriétaires d'appartements.



AU REZ-DE-CHAUSSEE

-des parties communes étant :

- le hall d'entrée ;
- la cage d'escalier et l'escalier ;
- l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;
- le logement concierge, comprenant ; séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.
- des parties privatives étant :

L'appartement dénommé A - 0, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse -  
salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B - 0, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de  
bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D - 0, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine avec terrasse - séjour -chambre à coucher -  
salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-huit/millièmes des parties communes y compris le terrain.

AU PREMIER ETAGE.

-- des parties communes étant :

-l'escalier et la cage d'escalier ;

-l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;

-le palier

-des parties privatives étant :

L'appartement dénommé A 1, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B 1, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine avec balcon - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-sept/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé C 1, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D 1, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine avec balcon - séjour avec balcon - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes des parties communes y compris le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE.

-des parties communes étant :

-l'escalier et la cage d'escalier ;

-l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;

-le palier.

-des parties privatives, étant :

L'appartement dénommé A 2, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour -chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B 2, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé C 2, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D 2, comprenant :  
a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de  
bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le  
terrain.

AU TROISIEME ETAGE.

- des parties communes étant :

- l'escalier et la cage d'escalier ;
- l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;
- le palier.

- des parties privatives étant :

L'appartement dénommé, A 3, comprenant :  
a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle  
de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le  
terrain.

L'appartement dénommé B 3, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de  
bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le  
terrain.

L'appartement dénommé C 3, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à  
coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D 3, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

AU QUATRIEME ETAGE,

- des parties communes étant :

-l'escalier et la cage d'escalier ;

-l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;

-le palier.

- des parties privatives étant :

L'appartement dénommé A 4, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.;

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B 4, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé C 4, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement, dénommé D 4, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/Fn copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

AU CINQUIEME ETAGE.

- des parties communes étant :

-l'escalier et la cage d'escalier ;

-l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;

-le palier.

- des parties privatives étant :

L'appartement dénommé A 5, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B 5, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé C 5, comprenant :  
a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D 5, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

AU SIXIEME ETAGE.

- des parties communes étant :

-l'escalier et la cage d'escalier ;

-l'ascenseur et la cage d'ascenseur ;

-le palier.

- des parties privatives étant :

L'appartement dénommé A 6, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour - chambre à coucher - cuisine avec terrasse - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé B 6, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé C 6, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Séjour -cuisine avec terrasse - salle de bains - chambre à coucher.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain.

L'appartement dénommé D 6, comprenant :

a/En propriété privative et exclusive :

Hall - cuisine - séjour - chambre à coucher - salle de bains.

b/En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants aux présentes déclarent opérer la division de l'immeuble prédécrit en appartements comme il est déterminé ci-avant.

L'expression de cette volonté ici constatée créé juridique-ment ces appartements dont la description précède. Chacune de ces propriétés privatives constituent dès à présent des fonds distincts ayant chacune à leur suite comme accessoires inséparables le nombre de millièmes dans les parties communes.

Ces fonds distincts possèdent donc chacun leur indépendance notamment au point de vue de leur circulation juridique et notamment pour leur aliénation, sauf que les caves ne pourront pas appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements.

DROIT DE DIVISION.

Les comparants aux présentes se réservent pour eux ainsi



que pour les futurs acquéreurs, le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'ils se proposent d'offrir en vente et de réduire ou d'augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant être néanmoins en quoi que ce soit, altérée par les modifications envisagées.

La division des appartements sera constatée par devant Notaire, soit dans un acte de vente ou dans un acte de division de propriété.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui seront attribuées ci-dessus ne subiront aucun changement, c'est-à-dire, que l'ensemble des quotités affectées aux biens privatifs issus de la division d'un bien privatif devra égaliser les quotités affectées à ce bien.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDE.

Les comparants aux présentes déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué le passage de toutes canalisations de gaine et conduit de cheminée,

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La division de l'immeuble en parties privatives ayant comme accessoires inséparables les quotités précisées ci-avant en copropriété et indivision forcée dans les parties communes, venant à régir les rapports entre tous les copropriétaires des parties privatives en même temps copropriétaires des parties communes, au point de vue des droits réels de propriété ou de copropriété de voisinage, des règles d'administration des parties communes de l'intervention de chacun dans les dépenses et chargetretien et la réparation de l'immeuble et de ses parties constitutives.

Ce règlement général de copropriété, divisé en un statut réel et en un statut d'ordre intérieur, demeurera ci-annexé après avoir été paraphé et signé par le comparant et le notaire.

Ce règlement de copropriété fera partie intégrante du présent acte de base avec lequel il sera transcrit de manière à le rendre opposable aux tiers.

#### LITIGES.

Pour tout ce qui concerne tout désaccord ou différend pouvant surgir relativement au présent acte de base et à ses annexes, les parties déclarent s'en référer à l'article 74 du règlement général de copropriété ci-annexé.

#### ACTE DE BASE.

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes.

Il sert à la détermination des droits et obligations des propriétaires et des copropriétaires actuels et futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit ; en conséquence tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé en a une parfaite connaissance et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaire de tous droits réels quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Nature du contrat à intervenir entre les comparants de l'acte de base et les acquéreurs - Manière d'opérer.

Les comparants à l'acte de base concluent avec un amateur une vente ayant pour objet le bien privatif entièrement terminé ; il s'agit d'une vente d'une quotité de terrain et d'une construction exécutée pour la totalité.

En conséquence, et conformément à l'article quarante-quatre du Code des droits d'enregistrement, le droit de mutation de

douze et demi pour cent sera dû sur le prix de la quotité de terrain et des constructions érigées.

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR - INTERETS DE RETARD  
DANS LES PAIEMENTS.

L'acquéreur doit :

Payer strictement le montant convenu entre les vendeurs et l'acquéreur.

A défaut de paiement dans la huitaine de l'avis de paiement délivré par les vendeurs, il sera dû de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de huit francs pour cent l'an, net d'im-  
pôts en toute retenue, mise ou à mettre.

Pour sûreté et garantie du paiement du prix de trois années d'intérêts au taux de huit francs pour cent l'an, privilégiées par la loi et pour la parfaite exécution des obligations contractées par l'acquéreur, il sera pris inscription d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acquéreur désirait obtenir un emprunt sous forme de prêt hypothécaire ou d'ouverture de crédit, en affectant en hypothèque le bien privatif acquis par lui, il pourra le faire, à condition :

- 1) que les fonds empruntés servent uniquement au paiement du prix dû aux vendeurs ;
- 2) que la somme empruntée soit suffisante pour former, avec les versements déjà effectués par l'acquéreur, le montant intégral du prix ;
- 3) qu'il soit donné délégation par le prêteur aux vendeurs pour toucher directement sur leur propre quittance le montant des sommes empruntées.

Dans ce cas les vendeurs consentiront à céder leur rang d'inscription et à renoncer à leur action résolutoire vis-à-vis du prêteur.

S'il arrivait qu'un acquéreur remette en paiement de son dû des effets acceptés négociables, cette remise d'effets ne constitue pas un paiement libératoire avant le paiement effectif de l'effet, lequel sera considéré uniquement depuis sa

remise jusqu'au paiement comme garantie et un moyen de crédit aux frais de l'acquéreur.

FRAIS D'ACTE.

Ces frais sont à charge de l'acquéreur.

Ils comporteront :

a) les frais de vente :

- 1) droit d'enregistrement au profit de l'Etat : douze et demi pour cent sur la quotité de terrain et les constructions.
- 2) timbres de lamnute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation fixés pour provision à trois mille francs.

b) les honoraires du notaire suivant le tarif légal.

c) la quote-part de l'acquéreur dans les frais de l'acte de base.

d) les frais et honoraires de l'acte de quittance, mainlevée et radiation de l'inscription d'office à calculer sur le montant du prêt garanti par l'inscription, soit d'environ huit francs par mille francs.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

CERTIFICAT.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

MANDAT.

Les comparants aux présentes ont déclaré constituer pour

leur mandataires: 1/Monsieur Edouard DREURE, prénommé, comparant sub 2 ; 2/Monsieur André DREURE, prénommé, comparant sub 4/; et 3/Monsieur Christian Delacroix, docteur en droit, demeurant à Rixensart, rue Albert Ier, 75, avec pouvoir d'agir séparément.

A qui ils déclarent conférer les pouvoirs suivants :

Vendre tout ou partie de l'immeuble à appartements multiples prédécrit soumis au régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.

Soit de gré à gré ou par adjudication publique ou par voie d'échange en la forme amiable ou judiciaire aux personnes ou sociétés moyennant les prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots tout ou partie de la propriété, stipuler toutes conditions et servitudes ; signer tous actes de division de propriété, établir la désignation, l'origine et la situation hypothécaire des biens à vendre ; faire toutes déclarations relatives aux baux et aux servitudes.

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

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous engagements avec ces créanciers, céder et transporter avec ou sans garantie tout ou partie des prix de vente, recevoir les prix de cession, en donner quittance.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leurs prix ;

Côliger les constituants solidairement entre eux à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement comme aussi avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant avant tous Juges et tribunaux compétents.

Exercer toutes poursuites, éventuellement même la vente sur folle enchère, l'exécution forcée et la saisie immobilière contre les acquéreurs défallants jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Signer tous actes de base rectificatifs.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes pièces et cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, signer tous contrats d'entreprise ou de parachèvement relatifs aux biens vendus, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Exécuter les droits et obligations découlant du règlement de copropriété annexé au présent acte de base.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, 50, avenue des Arts.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré onze rôles deux renvois, à Berchem-Sainte-Agathe le 9 avril 1976, vol.649, folio 40, Case 2.

Reçu : deux cent vingt cinq francs.

Le Receveur (signé) A.PICAVET.

ANNEXES :