



ETUDE
de
Maître Robert VERBRUGGEN
NOTAIRE
22, Place Bara
8 ANDERLECHT-BRUXELLES 7
Téléphones : 21.92.30 - 22.11.13

LE DOMAINE FLEURI

Boulevard Mellewre
Bruxelles 8

ACTE DE BASE
du
Complexe des Garages

DECISIONS

TEXTES PROPOSES.

Article 15 (alinéa 1) : ~~L'assemblée générale statutaire se tient d'office~~
chaque année dans l'agglomération bruxelloise, le premier mardi du mois de mars aux
heures et lieux indiqués par le syndic qui convoque.

Les difficultés rencontrées pour établir les comptes et pour lancer, vers le 15 janvier,
les convocations à l'assemblée générale, fixée au 1er mardi de février par l'acte de
se et, d'autre part, les intempéries habituelles du mois de février qui empêchent
nombre de se rendre à la réunion justifient le recul d'un mois de la date de l'assemblée
générale statutaire.

Article 16 (alinéa 1) : Les convocations sont faites huit jours francs au moins et
quinze jours francs au plus à l'avance par courrier ordinaire.

L'envoi d'environ 400 lettres recommandées pour la convocation de l'assemblée
générale a coûté près de 60.000 F, dépense combien inutile attendu que bien peu de
copropriétaires se rendent au bureau des postes pour retirer la lettre et qu'au surplus
la loi du 30 juin 1994 n'exige pas que la convocation de l'assemblée se fasse par lettre
recommandée.

Article 52 (alinéa 4) : Les membres du personnel de nettoyage sont engagés et
congediés par le conseil de gérance.
Le syndic est chargé de la notification aux intéressés des décisions du conseil.
Il exerce la surveillance journalière du travail effectué par ce personnel.

L'article 52 stipule entre autre que "le gérant a la charge de veiller au bon
entretien des communs et au bon fonctionnement de tous appareillages communs".
Aucune disposition du règlement d'ordre intérieur ne détermine l'engagement du ou
des hommes de peine. Il importe de combler cette lacune susceptible de porter préjudice
à notre Association.

Le président invite l'assemblée à voter :

RESULTAT :

NOMBRE DE VOTES EXPRIMES : 451

article 15 :	OUI : 451	NON: 0	
article 16 :	OUI : 450	NON: 1	
article 52 :	OUI : 448	NON: 1	ABSTENTION : 1 BLANC : 1

En ce qui concerne les dépenses non-périodiques, il est proposé d'autoriser un prélèvement de 150.000 F sur le fonds de réserve afin de poursuivre les travaux de peinture dans les parties les plus sombres du complexe, afin d'assurer une meilleure visibilité et de renforcer le sentiment de sécurité.

Le président invite l'assemblée à voter.

RESULTAT :

NOMBRE DE VOTES EXPRIMES: 451- OUI : 451 NON: 0

Point 7 : il est proposé de modifier certains articles des règlements de copropriété et d'ordre intérieur.

TEXTES PROPOSES.

Article 15 (alinéa 1) : L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, le premier mardi du mois de mars aux heures et lieux indiqués par le syndic qui convoque.

Les difficultés rencontrées pour établir les comptes et pour lancer, vers le 15 janvier, les convocations à l'assemblée générale, fixée au 1er mardi de février par l'acte de base et, d'autre part, les intempéries habituelles du mois de février qui empêchent nombre de copropriétaires de se rendre à la réunion justifient le recul d'un mois de la date de l'assemblée générale statutaire.

Article 16 (alinéa 1) : Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par courrier ordinaire.

L'envoi d'environ 400 lettres recommandées pour la convocation de l'assemblée générale a coûté près de 60.000 F, dépense combien inutile attendu que bien peu de copropriétaires se rendent au bureau des postes pour retirer la lettre et qu'au surplus la loi du 30 juin 1994 n'exige pas que la convocation de l'assemblée se fasse par lettre recommandée.

Article 52 (alinéa 4) : Les membres du personnel de nettoyage sont engagés et gérés par le conseil de gérance.

Le syndic est chargé de la notification aux intéressés des décisions du conseil. Il exerce la surveillance journalière du travail effectué par ce personnel.

L'article 52 stipule entre autre que "le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de tous appareillages communs". Aucune disposition du règlement d'ordre intérieur ne détermine l'engagement du ou des hommes de peine. Il importe de combler cette lacune susceptible de porter préjudice à notre Association.

Le président invite l'assemblée à voter :

RESULTAT :

NOMBRE DE VOTES EXPRIMES : 451

article 15 :	OUI : 451	NON: 0
article 16 :	OUI : 450	NON: 1
article 52 :	OUI : 448	NON: 1 ABSTENTION : 1 BLANC : 1

Le président annonce que par application des articles 6, 10 et 22 du règlement général de copropriété et compte tenu de la décision arbitrale intervenue le 15 décembre 1993, le placement d'une grille à l'entrée du complexe et la réalisation d'un système d'aération au niveau - 2, ne peuvent être admis que moyennant une autorisation expresse de l'assemblée statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier".

Or, 458 copropriétaires sont présents ou représentés alors que 485 sont nécessaires pour voter ces points.

Néanmoins, le président demande aux copropriétaires d'émettre un vote sur ces deux points afin de pouvoir dégager la tendance de l'assemblée.

RESULTAT :

NOMBRE DE VOTES EXPRIMES : 451-

Point 8: placement d'une grille : OUI: 363 NON: 71 ABSTENTIONS: 9 BLANCS: 8.

Point 9: placement d'un système d'aération: OUI: 56 NON : 360 ABSTENT.: 11: BLANCS: 24

La séance est levée à 22 h 30.

Communiqué aux copropriétaires le 15 mars 1996.

" D O M A I N E F L E U R I "

à Molenbeek-Saint-Jean,
Boulevard Mettewie.

=====

COMPLEXE DES GARAGES.

=====

ACTE DE BASE.

- = - = - = - = -

L'an mil neuf cent soixante-quatre,
 Le cinq novembre,
 Par devant Maître Robert VERBRUGGEN, notaire résidant à
 Anderlecht;

ONT COMPARU :

1º La société anonyme DELEC, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25; registre du Commerce de Bruxelles numéro 296.849, constituée suivant acte reçu par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, les six avril mil neuf cent soixante-trois et quinze mai mil neuf cent soixante-trois, publiés aux annexes du Moniteur Belge respectivement le vingt avril mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 8563, et le premier juin mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 15.278;

Ici représentée par l'un de ses administrateurs-délégués, Monsieur Pierre-Paul-Louis-Albert-César DESCAMPS, industriel, demeurant à Ath, rue de la Station, 39; agissant conformément à l'article quinze des statuts et nommé à sa dite fonction suivant assemblée générale du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante (annexes au Moniteur Belge du treize octobre suivant, numéro 27.618).

2º Monsieur Joannes-Jean-Baptiste L'ECLUSE, entrepreneur, né à Borcht-Lombeek, le vingt-deux septembre mil neuf cent douze, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Magdalena FAVAITS, sans profession, née à Herinnes, le premier janvier mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25;

Déclarant être mariés sous le régime de la communauté des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Philippe-Emile MICHIELS, à Lombeek-Notre-Dame, le dix-huit octobre mil neuf cent trente-huit.

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

I. - EXPOSE PREALABLE.

1º Les époux L'ECLUSE-FAVAITS sont propriétaires du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Une parcelle de terrain située au quartier "Scheutbos", derrière les Résidences ROSERAIE, EDELWEISS et PALMERAIE, en construction à front du Boulevard Louis Mettwie; cette parcelle étant cadastrée ou l'ayant été section C., partie des numéros 178/C, 177/A/2, 197/A, 176/Q, 176/N, 176/T, 194/A, contenant en superficie d'après mesurage cinquante ares trente et un centiares;

cadastree actuellement section C numéros 177/4

Tel que ce bien figure sur la partie teintée en rouge au plan ci-annexé. Ce plan, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire, fera la loi commune entre elles et sera enregistré en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les époux L'ECLUSE-FAVAITS sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis, sous une plus grande contenance, de la société anonyme L'Immobilière Fédérale de la Construction, ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, soussigné, le dix-neuf mai mil neuf cent soixante et un, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 2357, numéro 25, et aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le quatorze février mil neuf cent soixante-deux, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze mars suivant, volume 2510 numéro 19.

2^e La société anonyme DELEC est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Un terrain situé au quartier "Scheutbos", à front du Boulevard Louis Mettewie, tenant à la parcelle prédécrite, cadastré sous la section C, partie des numéros 180/C, 181, 193/1, 178/E, 179/C et 184, contenant en superficie d'après mesurage un hectare huit ares sept décimilliaires.

Tel que ce bien figure sous la partie teintée en bleu au dit plan ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société DELEC est propriétaire de ce terrain :

- Partie pour l'avoir acquise de la société anonyme l'Immobilière Fédérale de la Construction, ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis-Omer HUYLEBROUCK, résidant à Bruxelles, en date du onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatre août suivant, volume 2890 numéro 20;

- Et partie pour l'avoir acquise de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur Edmond MACHTENS, Bourgmestre de la dite Commune, le vingt et un mai mil neuf cent soixante-quatre, suivi d'un acte d'élection de command reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre; ces deux derniers actes ont été transcrits au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, respectivement le dix août mil neuf cent soixante-quatre, volume 2936, numéro 5, et le onze août mil neuf cent soixante-quatre, volume 2939, numéro 6.

L'origine trentenaire de ces terrains est mentionnée sur une note qui, après avoir été signée "ne varietur" par le notaire soussigné, restera annexée au présent acte et sera enregistrée en même temps que celui-ci.

3^o Aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-cinq août mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le neuf septembre suivant, volume 3100 numéro 26, les époux L'ECLUSE-FAVAITS ont autorisé la société anonyme DELEC à construire sous leur terrain prédécrit, un complexe de garages, et ont renoncé au profit de cette société, au droit d'accession leur revenant sur les constructions et autres ouvrages que cette dernière fera ériger sous le terrain prédécrit.

4^o La société anonyme DELEC construit actuellement en sous-sol des deux terrains prédécrits, un complexe de garages comprenant deux niveaux. Ce complexe fait partie d'un ensemble d'immeubles à appartements, dénommé le DOMAINE FLEURI, en cours de construction à front du Boulevard Louis Mettewie, à Molenbeek-Saint-Jean.

II. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, les comparants ont déclaré placer ce complexe de garages sous le régime de la copropriété, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil et ont requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base et le statut immobilier de cet immeuble.

Sauf modifications ultérieures, ce complexe comprendra six cent quarante-sept garages privatifs, répartis sur deux niveaux de sous-sols, ainsi qu'une station service et autres locaux commerciaux éventuels.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces locaux privatifs constituera une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties qui seront communes à ces diverses propriétés. La volonté des comparants est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires, forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils peuvent grever de droits réels.

Les garages seront numérotés de un à six cent quarante-sept.

Cent septante-deux garages seront construits sous le terrain appartenant aux époux L'ECLUSE-FAVAITS, teinté en rouge au plan ci-annexé; la station service et quatre cent septante-cinq garages seront construits sous le terrain appartenant à la société DELEC, teinté en bleu sur le plan ci-annexé. Chacun de ces garages et autres locaux privatifs comprendra :

1^o En propriété privative et exclusive : l'emplacement lui-même et sa porte, ainsi que la mitoyenneté des cloisons la séparant des box voisins;

2^o En copropriété et indivision forcée : une quotité de un/six cent cinquantième dans le terrain teinté en rouge, la même quotité dans le terrain teinté en bleu, et la même quotité dans les parties communes des constructions.

La station service comprendra : a) en propriété privative et exclusive : les locaux mêmes qui la composent, avec son garage annexe; b) en copropriété et indivision forcée : les trois/six cent cinquantièmes dans les parties communes des constructions et des terrains teintés en rouge et bleu.

3/650

III. - PLANS.

Les plans de la construction de ce complexe de garages ont été réalisés par Monsieur l'architecte Jean GILSON, demeurant à Bruxelles. Ces plans, au nombre de deux, numérotés 12 A et 13 A, représentent respectivement le niveau du premier sous-sol et du deuxième sous-sol; ils demeureront ci-annexés et seront enregistrés en même temps que les présentes.

Les comparants font observer que ces plans sont donnés à titre de simple renseignement; tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires. Ces modifications ne pourront d'ailleurs diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus. Plus spécialement, les comparants se réservent le droit, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, de réunir deux ou plusieurs garages privatifs en un seul, d'agrandir la station service ou de créer d'autres locaux commerciaux, tels que lavoirs publics ou autres, en diminuant éventuellement le nombre de garages privatifs, en transformant ceux-ci et en déplaçant éventuellement les aires de manoeuvre; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple. L'agrandissement de ces locaux commerciaux par la suppression de certains boîtes de garage entraînera le transfert correspondant des quotités dans les parties communes.

De plus, les cotes et mesures mentionnées sur les dits plans, sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

ANALYSE DES PLANS.

A) Le plan numéro douze A. représentant le niveau du premier sous-sol (niveau - 1) comprend :

1) Les parties communes suivantes : les deux rampes d'accès et de sortie pour les voitures automobiles, une rampe d'accès pour piétons, les différents dégagements et aires de manoeuvres donnant accès aux garages privatifs, les aéras, les différents dégagements donnant accès aux sous-sols des immeubles à appartements, les escaliers réunissant les deux niveaux de garage.

2) Les parties privatives suivantes :

a) quatre cent quatre garages numérotés de un à quatre cent quatre;

b) une station service y compris le cubage sis en-dessous des rampes d'accès et son garage non numéroté.

B) Le plan numéro treize A. représentant le niveau du deuxième sous-sol (niveau - 2), comprenant :

1) Les parties communes suivantes : la rampe d'accès et de sortie pour les voitures automobiles; la rampe pour les piétons; les différents dégagements et aires de manoeuvre donnant accès aux garages privatifs; les aéras, les escaliers réunissant les deux niveaux de garage.

243
+
Hodim
terric
3 quilles

2) Les parties privatives suivantes : deux cent quarante-trois garages privatifs numérotés de quatre cent cinq à six cent quarante-sept.

Note commune aux deux plans.

Sur les deux plans prédécrits, figurent en outre l'emplacement des Résidences La Roseraie, l'Edelweiss et la Palmeraie, déjà construites, et le futur emplacement du deuxième bloc des immeubles à appartements qui sera érigé incessamment.

III. SERVITUDES.

Il est créé à titre de servitudes perpétuelles et gratuites sur les terrains prédécrits :

1° Une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, aux égouts que le constructeur installera sur les terrains pour des servir le complexe des garages et les Résidences y attenantes.

2° Une servitude de passage pour permettre aux habitants des trois résidences déjà construites (Roseraie - Edelweiss - Palmeraie) d'accéder par les sous-sols au complexe des garages.

3° Une servitude de passage pour permettre aux habitants du deuxième bloc, à construire, d'accéder par les sous-sols au complexe des garages.

4° Une servitude de passage au profit des deux blocs d'appartements, pour l'évacuation des immondices par les voies d'accès du complexe des garages.

5° Toute la surface de ces terrains est destinée à usage de jardin.

Elle est grevée d'une servitude de jouissance et de passage au profit des terrains sur lesquels sont construites les Résidences La Roseraie, l'Edelweiss, et La Palmeraie, ainsi que du terrain teinté en vert, sur lequel seront construites des résidences qui formeront le deuxième bloc.

La société DELEC se réserve la faculté d'étendre cette servitude de jouissance et de passage au profit de l'assiette du troisième bloc d'immeubles à appartements qui sera construit plus tard.

V. CAHIER DES CHARGES.

Les comparants ont fait établir un cahier des charges contenant la description des divers matériaux entrant dans la composition des constructions.

Un exemplaire de ce cahier des charges demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, et sera enregistré en même temps que les présentes.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base.

VI. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les com-

parants ont établi un règlement de copropriété. Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaire, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie du complexe des garages.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription au bureau des Hypothèques, et un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient, par la suite, propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de ce complexe.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que celui-ci.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de ce complexe des garages, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et de ses annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra respecter toutes les décisions qui seront prises ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

VII. - RESERVE DE MITOYENNETE.

La société DELEC se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôture, à édifier à cheval sur les limites séparatives du terrain et des propriétés voisine.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite société DELEC de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui feront usage de ces murs.

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

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

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

VIII. - PROGRAMME D'EXECUTION.

1^o Lorsque les amateurs se présenteront avant la construction, ou en cours de celle-ci, ils pourront acquérir soit "clef sur porte", soit subdiviser l'opération en une vente suivie d'un contrat d'entreprise. Dans ce dernier cas, ils acquerront les garages ou autres locaux privatifs tels qu'ils sont décrits au

présent acte de base, et cette acquisition ne portera que sur les garages et locaux privatifs juridiquement existants et ne devant comporter aucune matière autre que le gros-oeuvre du bien acquis et les quote-parts y afférentes dans les terrains et dans les parties communes entièrement parachevées.

La contenance des terrains, telle qu'elle est mentionnée plus haut, n'est pas garantie; toute différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus reprise, fût-elle de plus d'un/vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Les acquéreurs conclueront en outre avec la société DELEC un contrat d'entreprise pour le parachèvement des parties privatives dont ils seront devenus propriétaires exclusifs; ce contrat sera conclu à des prix à fixer librement entre parties.

Il aura pour objet les garages et locaux privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés, sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de plusieurs garages ou l'agrandissement des locaux commerciaux.

Le prix du contrat d'entreprise sera forfaitaire.

2° La construction du complexe se fera suivant les plans et au moyen des matériaux à mettre en oeuvre désignés sur les documents ci-annexés, ainsi que suivant les plans qui seront éventuellement annexés aux actes de vente.

3° Etant donné le caractère indivisible de l'immeuble à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire de garages ou locaux privatifs ne pourra, de sa seule volonté, résilier le contrat conclu par lui avec la société DELEC.

4° Le prix de la vente et celui de l'entreprise seront réglés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de la façon suivante :

A l'acte de vente : quarante mille francs.

Après exécution du gros-oeuvre du box vendu : vingt mille francs.

Avant la pose de la porte : dix mille francs.

Ces sommes sont payables au plus tard endéans les huit jours de l'envoi de la facture.

Un acquéreur ne pourra, sous aucun prétexte, pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire; le cas échéant, il devra, s'il l'é juge bon, faire le paiement sous réserve de ses droits.

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur oblige ses héritiers et successeurs à tout titre, solidairement et indivisiblement à payer le prix de son acquisition, et du contrat d'entreprise, suivant les modalités ci-dessus.

En tout état de cause, les prix de vente et du contrat d'entreprise devront être payés avant la prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de sept francs pour cent l'an,

net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts éventuels.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif à partir du commandement jusqu'au jour du paiement, d'un intérêt au taux de huit francs pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre.

Les comparants auront le droit, dans ce cas, de demander la résolution de la vente et du contrat d'entreprise avec dommages et intérêts ou de poursuivre leur exécution par toutes voies de droit, y compris la vente sur voie parée des biens vendus sans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

5^e Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il pourra être pris inscription d'office comme de droit, lors de la transcription de l'acte de vente.

Pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise, ou du solde de celui-ci, de trois ans d'intérêts au taux de huit francs pour cent l'an, et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularisation de l'inscription à prendre, à dix mille francs par garage, l'acquéreur et maître de l'ouvrage donnera obligatoirement mandat, dans l'acte de vente, aux vendeurs ou à leur mandataire, à l'effet d'affecter en hypothèque conventionnelle avec clause de voie parée aux frais de l'acquéreur et au profit des vendeurs, l'élément privatif ou les éléments privatifs qu'il aura acquis.

Les vendeurs ne donneront mainlevée de l'inscription d'office éventuelle qu'après paiement du solde du prix de vente et de celui du contrat d'entreprise.

Il sera interdit à l'acquéreur et maître de l'ouvrage d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et du contrat d'entreprise. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit des vendeurs, lesquels ne donneront cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable aux vendeurs de toucher les sommes empruntées au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et des échéances ci-dessus stipulées.

6^e L'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens vendus à partir du jour de la signature de l'acte authentique, pour les mettre à la disposition des vendeurs afin de leur permettre de construire ou de faire construire et exécuter le contrat de parachèvement.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière.

En cas de retard non justifié pour cas fortuit ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité, prorata temporis.

Cette indemnité sera représentée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt de six francs pour cent l'an sur les sommes déjà payées aux comparants, à l'exclusion de toute autre indemnité.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuit ou cas de force majeure, la guerre, la grève, le lock-out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main d'oeuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés, les épidémies ou tous autres événements indépendants de la volonté des comparants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard prendra cours après une mise en demeure faite par exploit d'huissier.

IX. - PAIEMENTS.

Tous paiements du prix de vente et du prix de l'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre, en mains des mandataires de la société DELEC et des époux L'ECLUSE, ou par versements au crédit du compte qu'ils indiqueront.

X. - PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUES.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage devra payer et supporter les charges communes dès que ses locaux privatifs seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé; il paiera et supportera les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurance en cours.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Ces frais s'élèveront à deux cents francs par six cent cinquantième.

Une expédition de l'acte de base, dont le coût est compris dans les frais ci-dessus, sera remise au gérant de l'immeuble pour faire partie des archives de la collectivité.

Les taxes communales de bâtisse constituent la deuxième charge commune. Ces taxes seront supportées par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de quotités attachées à l'élément privatif dont il a fait l'acquisition.

XI. - BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Les comparants se réservent expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé dans le complexe des garages, pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle d'un franc, à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité, et aux clauses et conditions à convenir entre les comparants et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans ce complexe de garages, devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuel, et ce, par le fait même de leur acquisition.

XII. - RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIFS.

L'occupation des locaux vendus devra se faire après réception des parties privatives, sauf à l'acquéreur à dégager le vendeur de toute responsabilité pour troubles de jouissance et autres.

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des travaux privatifs.

XIII. - CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base et du règlement de copropriété entre copropriétaires et entre copropriétaires et gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure. La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht;

Et après lecture faite, les comparants ont signé ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht I, le 18 novembre 1964. Vol. 196. Fol. 90. Case 7. Neuf rôles, quatre renvois. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) W. LIBOTON.

PREMIERE ANNEXE.

Cahier des charges pour la construction de boxes en garage souterrain au "DOMAINE FLEURI", Boulevard Mettwie, à Molenbeek-Saint-Jean.

L'entreprise comprend :

L'enlèvement des terres et leur nivellement;

La construction du radier, des colonnes de soutènement et du hourdis supérieur, le tout en béton armé, suivant les plans déposés;

La couverture du hourdis au moyen de feutre asphaltique.

La dépose des terres sur le hourdis supérieur de façon à ramener le niveau du sol à celui du niveau des trottoirs ceinturant les résidences "La Roseraie" - "La Palmeraie" et "Edelweiss".

L'accès des garages est réalisé à l'aide d'une rampe en béton, comme prévu au plan.

Le sol des boxes, dégagements et rampes, reçoit une chape de liaison sur laquelle est coulée une couche d'usure additionnée de Minhartit teinte rouge.

Les cloisons sont en maçonnerie de blocs au mortier de ciment.

Chaque box est pourvu d'une porte du type basculant avec serrure.

Annexe à l'acte numéro 10.672.

Signé "ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht I, le 18 novembre 1964. Vol. 32.

Fol. 92. Case 24. Un rôle, sans renvoi. Reçu : cent francs.

Le Receveur (signé) W. LIBOTON.

DEUXIEME ANNEXE.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DU COMPLEXE DES GARAGES DU DOMAINE FLEURI, Boulevard Mettwie, à Molenbeek-Saint-Jean.

CHAPITRE I.EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante-sept bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

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

Article 2. - Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit,

un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

Article 3. - Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base, le statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I. - Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont les garages et locaux commerciaux. Elles peuvent être dénommées "éléments privatifs".

Article 5. - Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en six cent cinquante/six cent cinquantièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ses éléments privatifs.

Chaque acquéreur achètera des quotités dans le terrain appartenant à la société DELEC, le même nombre de quotités dans le terrain appartenant aux époux L'ECLUSE-FAVAITS, et le même nombre de quotités dans les constructions de l'immeuble.

Article 6. - Sont considérées comme parties communes du complexe : les terrains lui servant d'assise, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre de chaque niveau, la voûte du niveau inférieur, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs, le toit, les ornements extérieurs du complexe, les canalisations d'eau et d'électricité, l'installation électrique avec son équipement, l'installation de chauffage s'il en existe, les accès et dispositifs de fermeture du complexe; en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération donnée ci-avant étant énonciative et non limitative.

Article 7. - Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif, grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8. - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le revêtement du sol, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, toutes les canalisations

intérieures des éléments privatifs; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur ou éventuellement à l'extérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Article 9. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

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

Article 10. - Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 11. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision du Conseil de gérance.

Il en sera ainsi notamment des accès à rue, des portes d'entrée des garages et autres locaux particuliers et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Section II. - Service et administration de l'immeuble.

Article 12. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de six cent cinquantièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

La société anonyme "DELEC", ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, 25, rue Auguste Van Zande, est nommé gérant statutaire, et restera en fonctions jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante-sept. La société DELEC aura la faculté de confier cette gérance à une personne choisie par elle. Ses honoraires sont forfaitairement fixés à six mille cinq cents francs par mois, payables dès que cinquante garages sont occupés.

Article 13. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse des intérêts communs.

Article 14. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

Article 15. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, le premier mardi du mois de février aux heures et lieux indiqués par le gérant qui convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins dix pour cent des quotités.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des propriétaires.

Article 16. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ce dernier.

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

Article 17. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "DIVERS", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 18. - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

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

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire.

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

voir modifications Procès verbal
Assemblée générale du 6 février 1996

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

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

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint.

Article 19.-L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président, son Vice-président et deux assesseurs; ils forment ensemble le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité de droits, la présidence appartient au plus âgé d'entr'eux.

Article 20. - Le bureau est composé du Président, du Vice-Président et de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Article 21. - Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 22. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article onze; celles intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix conformément aux stipulations de l'article douze.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble, sont prises à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 23. - Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de six cent cinquantièmes.

Article 24. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins trois cent vingt-cinq/six cent cinquantièmes.

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

Article 25. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

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

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

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

Article 26. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial signé par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

Section 3. - Travaux-répartition des charges et recettes communes.

a) Entretien et réparations.

Article 27. - Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien des parties communes, les honoraires du gérant, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et le nettoyage des parties communes, l'achat, l'entretien et le renouvellement éventuel du matériel de protection contre l'incendie ou autres risques.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

Article 28. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 29. - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eaux crevées, tuyautes extérieures, gouttières, etc....).

Article 30. - Réparations indispensables mais non urgentes

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 31. - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 32. - Les copropriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

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

b) Impôts - responsabilité civile - charges.

Article 33. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

Article 34. - La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui-ci, dont la responsabilité personnelle serait engagée, que ce soit un tiers ou un copropriétaire.

Article 35. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

c) Recettes.

Article 36. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

Section IV. - Assurances et reconstruction.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur.

a) Immeuble.

Article 37. - L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des véhicules y garés, que des choses communes, sera souscrite pour les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions causées par le gaz, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès de compagnies choisies par celle-ci.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requises; faute par eux de le faire, le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

Article 38. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 39. - Si une surprime est due du chef d'un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

Article 40. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 41. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. - Si le sinistre est partiel :

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

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

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

B. - Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance de la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus un/tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans l'immeuble.

Article 42. - a. - Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

b) Accidents.

Article 43. - Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires, et ce, par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ou à tout visiteur ou fournisseur quelconque.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

Section V. - Destination des locaux.

Article 44. - Les boxes de garages sont destinés au parking de véhicules sauf destination autre, autorisée spécialement dans l'acte de vente par la société DELEC, ou autorisée spécialement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 45. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

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

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est soumis aux prescriptions de ce Livre de Gérance et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Section VI. - Entretien.

Article 46. - Les travaux d'entretien et de peinture des murs, châssis, portes intérieures et portes à rue, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

Ordre intérieur.

Article 47. - Les rampes d'accès et les aires de manoeuvre des niveaux du complexe devront être maintenues libres en tout temps.

Article 48. - Les copropriétaires et usagers doivent veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, manoeuvres qu'ils effectuent sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte ou le volet de fermeture de leur garage, de manière à éviter tant le vol des objets qui s'y trouveraient, que la détérioration intérieure de leur garage.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer dans l'intérieur de son garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Le stationnement des véhicules tant dans les pentes d'accès, qu'à l'intérieur du groupe, ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappement libres est strictement prohibé.

Article 49. - Les garages ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées, à l'exclusion des camions.

Le garage de scooters, vélos à moteur ou motocyclettes, doit être autorisé par le gérant qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés ou sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les copropriétaires et usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou le gérant, pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie et d'explosion. Des appareils extincteurs seront placés par les soins du gérant aux endroits à déterminer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler à aucun moment, la tranquillité des occupants des résidences voisines.

Section V. - Gérance.

Article 50. - Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs et d'un membre (ou plus, si l'assemblée le décide), propriétaires ou conjoints du propriétaire dans l'immeuble.

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

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

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

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du président de la réunion est prépondérante.

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

Article 51. - Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article 12.

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

Article 52. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de tous appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article 53. - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

Article 54. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale et au conseil de gérance, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

Article 55. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

voir modifications
Assemblée générale du 6.2.1996

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

Le montant de la provision de base est fixé à cinquante francs par six cent cinquantième. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

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

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

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

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

Il ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

Section VI. - Charges communes.

Article 56. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, de l'électricité pour l'entretien des parties communes, la rémunération de toute personne au service de l'immeuble, et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera...

Article 57. - Les consommations individuelles de l'eau, de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 58. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Section VII. - Moralité - Tranquillité.

Article 59. - Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble

bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

Article 60. - Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Article 61. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

Article 62. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes; aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

Section VIII. - Dispositions générales.

Article 63. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

L'assemblée générale compétente pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les contestations au sujet des demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance

de ce règlement de copropriété et qu'ils y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Bruxelles.

Annexe à l'acte numéro 10.672.

Signé "ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht I, le 18 novembre 1964. Vol. 32. Fol. 92. Case 24. Quatorze rôles, sans renvoi. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) W. LIBOTON.

TROISIEME ANNEXE.

ORIGINE TRENTENAIRE des terrains situés à Molenbeek-Saint-Jean, Quartier "Scheutbos", à front du Boulevard Louis Hettemie cadastrés ou l'ayant été section C., partie des numéros 177/A/2, 197/A, 176/Q, 176/W, 176/T, 178/C, 194/A, 180/C, 178/E, 179/C, 193/L, 181 et 184, d'une superficie globale d'un hectare cinquante-huit ares trente et un centiares sept décimilliaires, sous lesquels sera érigé le complexe des garages du DOMAINE FLEURI.

Les terrains vendus aux époux L'ECLUSE-FAVAITS par l'Immobilière Fédérale de la Construction suivant les actes du notaire Robert VERBRUGGEN, des dix-neuf mai mil neuf cent soixante et un et quatorze février mil neuf cent soixante-deux, appartenaient à cette dernière pour les avoir acquis, partie de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif reçu par le Bourgmestre de la dite commune, Monsieur Edmond MACHTENS, le onze avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 1935 numéro 6; et partie pour l'avoir acquise de Madame Veuve MAILLY, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire PROOST, à Bruxelles, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante et un, invoqué plus loin.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean en était propriétaire pour les avoir expropriés sous plus grande contenance :

A) Partie, à charge de Mademoiselle Albertine FASTENACKELS, à Molenbeek-Saint-Jean; Madame Elise FASTENACKELS, épouse de Monsieur Joseph DE CONINCK, à Dilbeek; Monsieur Corneille FASTENACKELS, à Molenbeek-Saint-Jean; Mademoiselle Barbe FASTENACKELS à Ganshoren, et Madame Marie FASTENACKELS, épouse de Monsieur Pierre PAUWELS, à Berchem-Sainte-Agathe, suivant jugement rendu par le Tribunal de première instance à Bruxelles, le seize mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 2552 numéro 30.

Les consorts FASTENACKELS susdits en étaient propriétaires du chef de la succession de leur mère, Madame Joséphine-Christine VAN CAMPENHOUT, décédée le sept novembre mil neuf cent vingt-six.

B) L'autre partie pour l'avoir expropriée à charge de Monsieur Pierre dit Gustave de HEYNE WOESTE, Madame Marie de HEYNE WOESTE, Monsieur Albert de HEYNE WOESTE, Monsieur Octave de HEYNE WOESTE, demeurant tous à Bruxelles, suivant jugement rendu par le même tribunal le vingt mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au dit bureau des Hypothèques, le trente juillet mil neuf cent trente-cinq, volume 2524 numéro 14.

Les consorts de HEYNE WOESTE prénommés en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

La société DELEC est propriétaire d'une partie des terrains, soit un hectare huit ares sept dixmillièmes, savoir :

A) Partie, pour l'avoir acquise de l'Immobilière Fédérale de la Construction, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis-Omer HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatre août suivant, volume 2890 numéro 20.

L'Immobilière Fédérale de la Construction en était propriétaire, savoir :

1^{re} Partie pour l'avoir acquise sous plus grande contenance, de la société anonyme "Le Logement Molenbeekois", société communale pour l'amélioration de l'habitation, ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, et Pierre VAN ASSCHE, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du vingt-quatre février mil neuf cent soixante et un, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt et un mars suivant, volume 2354 numéro 2.

Cette dernière société en était propriétaire pour l'avoir acquise de Monsieur Charles-Henri VAN WAMBEECK, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le notaire MARESCAUX, à Anderlecht, le vingt septembre mil neuf cent vingt et un.

2^{de} Partie pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de Madame Suzanne-Mathilde-Paule-Maria MOERMAN, sans profession, veuve de Monsieur Paul-Georges-François MAINY, demeurant à Peuthy, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Gérard PROOST, à Bruxelles, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante et un, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-sept mars suivant, volume 2347 numéro 12.

Madame MAINY en était propriétaire en sa qualité de seule héritière de Madame Alice RAYE, veuve de Monsieur Léon MOERMAN, sans profession, demeurant à Bruxelles, y décédée le douze janvier mil neuf cent quarante-quatre.

Cette dernière en était propriétaire en vertu de la succession de son père, décédé le vingt et un juin mil neuf cent dix.

3^{de} Partie pour l'avoir acquise de Monsieur Joseph-Pierre DENARET, industriel, à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par les notaires Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, et Constant TIMMERMANS, à Schaerbeek, en date du quinze juillet

mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente du même mois, volume 1979 numéro 18.

Cette partie appartenait originairement à Monsieur Léon-Gérard-Hubert JANSSEN, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, qui en était propriétaire depuis avant mil neuf cent dix. Il est décédé à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit juillet mil neuf cent quarante et un, laissant sa succession à ses enfants et petits-enfants, étant :

a) Madame Adrienne JANSSEN, épouse de Monsieur Emmanuel JANSSEN, industriel, à La Hulpe;

b) Monsieur Léon-Charles JANSSEN, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean;

c) Madame Isabelle JANSSEN, épouse de Monsieur Marcel SCHEYVEN, sans profession, à Ixelles;

d) Mademoiselle Marie-Thérèse JANSSEN, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean;

e) Les représentants de Monsieur Lucien JANSSEN, décédé le vingt-trois octobre mil neuf cent trente-huit, étant :

1) sa veuve, Madame Denise DEDEYN, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert; et 2) ses trois enfants, étant Messieurs Jacques-Charles JANSSEN, Guy-Léon JANSSEN et Victor-Albert JANSSEN, demeurant tous à Ixelles.

Les conjoints JANSSEN prénommés ont vendu le dit terrain à Monsieur Joseph DEMARET, aux termes d'un acte sous seing privé, en date du seize mars mil neuf cent quarante-trois, enregistré le dix-neuf mars mil neuf cent quarante-trois, déposé au rang des minutes avec l'acte de confirmation de la vente en vertu d'un acte reçu par le notaire GROENSTEEN, à Bruxelles, en date du vingt-huit mai mil neuf cent quarante-trois, transcrit.

4^e Partie pour l'avoir acquise de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif dressé par le Bourgmestre de cette commune, en date du onze avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le douze avril mil neuf cent cinquante-huit, volume 1935 numéro 6.

Celle-ci en était propriétaire pour l'avoir expropriée à charge des époux Pierre ROOBAERT et Virginie VAN DER BORCHT, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, suivant jugement rendu par le dit Tribunal, le dix-huit février mil neuf cent trente-cinq, transcrit.

Les époux ROOBAERT-VAN DER BORCHT en étaient propriétaires pour l'avoir acquise aux termes d'une vente publique clôturée par le notaire DECLERCK, le dix-huit février mil neuf cent un.

B) Partie pour l'avoir acquise de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur Edmond MACHTENS, Bourgmestre de la dite commune, en date du vingt et un mai mil neuf cent soixante-quatre, suivi d'un acte d'élection de command par l'Immobilière Fédérale de la

Construction, en faveur de la société anonyme DELEC, reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre, ces deux derniers actes transcrits au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, respectivement les dix août mil neuf cent soixante-quatre, volume 2936 numéro 5, et onze août mil neuf cent soixante-quatre, volume 2939 numéro 6.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean en était propriétaire, savoir :

1) Une partie pour l'avoir acquise du Logement Molenbeekois susdit, suivant acte dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles, pour compte de l'Etat, en date du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-huit février suivant, volume 2653;

Le Logement Molenbeekois en était propriétaire suivant acte reçu par les notaires Albert POELAERT et André TAYMANS, à Bruxelles, le cinq juillet mil neuf cent vingt-deux, et suivant acte reçu par le notaire Alfred VAN ISTERBEEK, à Koekelberg, le quatre février mil neuf cent dix-neuf.

2) Partie pour l'avoir expropriée contre les époux ROO-BAERT-VAN DER BORGHT, suivant le jugement du dix-huit février mil neuf cent trente-cinq prérappelé.

Annexe à l'acte numéro 10.672.

Signé "ne varietur".

Signé : Robert VERBRUGGEN.

Enregistré à Anderlecht I, le 18 novembre 1964. Vol. 32. Fol. 92. Case 24. Cinq rôles, deux renvois. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) W. LIBOTON.

POUR EXPEDITION CONFORME.

ACTE DE BASE COMPLEMENTAIRE
du complexe des garages du " DOMAINE FLEURI "
en construction à Molenbeek-Saint-Jean,
Boulevard Louis Mettewie.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ.

Le vingt-huit juin.

Par devant Maître Robert VERBRUGGEN, notaire résidant à
Anderlecht.

CNT COMPARU :

1) La société anonyme DELEC, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25, registre du commerce de Bruxelles numéro 296.849, constituée suivant acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN soussigné, les six avril mil neuf cent soixante-trois et quinze mai mil neuf cent soixante-trois, publiés aux annexes du Moniteur belge respectivement le vingt avril mil neuf cent soixante-trois sous le numéro 8.563 et le premier juin mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 15.278.

Ici représentée par ses deux administrateurs-délégués, Monsieur Pierre-Paul-Louis-Albert-César DESCAMPS, industriel, demeurant à Aubechies, 28, Grand'Route et Monsieur Joannes-Jean-Baptiste L'ECLUSE, ci-après nommé. Agissant conformément à l'article quinze des statuts et nommés à leurs dites fonctions suivant assemblée générale du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante (Annexes du Moniteur belge du treize octobre suivant, numéro 27.618).

2) Monsieur Joannes-Jean-Baptiste L'ECLUSE, entrepreneur, né à Borcht-Lombeek, le vingt-deux septembre mil neuf cent douze et son épouse, Madame Magdalena FAVAITS, sans profession, née à Herinnes, le premier janvier mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, 25, rue Auguste Van Zande.

Madame FAVAITS est ici représentée par son dit époux, aux termes d'une procuration reçue par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrite au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 3.149, numéro 10.

Déclarant être mariés sous le régime de la communauté des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Philippe-Emile MICHIELS à Lombeek-Notre-Dame, le dix-huit octobre mil neuf cent trente-huit.

Lesquels comparants, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

I.- Les époux L'ECLUSE-FAVAITS ont acquis le bien suivant:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Une parcelle de terrain située au quartier "Scheutbos" derrière les Résidence ROSERAIE, EDELWEISS et PALMERAIE, en construction à front du boulevard Louis Mettewie; cette parcelle étant cadastrée ou l'ayant été section C partie des numéros 178/C, 177/a/2, 197/a, 176/q, 176/n, 176/t, 194/a, contenant en superficie d'après mesurage, cinquante ares trente-et-un centiares.

Tel que ce bien figure sur la partie teintée en rouge au plan annexé à l'acte de base.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les époux L'ECLUSE-FAVAITS ont acquis ce bien sous une plus grande contenance de la société anonyme l'Immobilière Fédérale de la Construction, ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, soussigné, le dix-neuf mai mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 2.357, numéro 25 et aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le quatorze février mil neuf cent soixante-deux, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mars suivant, volume 2.510, numéro 19.

II.- La société anonyme DELEC a acquis le bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Un terrain situé au quartier "Scheutbos", à front du boulevard Louis Mettewie, tenant à la parcelle prédécrite, ca-

dastrée sous la section C partie des numéros 180/C, 181, 193/L, 178/E, 179/C et 184, contenant en superficie d'après mesurage, un hectare huit ares sept décimilliaires.

Tel que ce bien figure sous la partie teintée en bleu au dit plan annexé à l'acte de base.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La société DELEC a acquis ce terrain de la société anonyme l'Immobilière Fédérale de la Construction, ayant son siège à Bruxelles, 1) partie aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis-Omer HUYLEBROUCK, résidant à Bruxelles, en date du onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre août suivant, volume 2.890, numéro 20 et partie pour l'avoir acquise de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par Monsieur MACHTENS, bourgmestre de la dite commune, le vingt-et-un mai mil neuf cent soixante-quatre, suivi d'un acte d'élection de command reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre. Ces deux actes ont été transcrits au dit bureau des hypothèques à Bruxelles respectivement le dix août mil neuf cent soixante-quatre, volume 2.936, numéro 5 et le onze août suivant, volume 2.929, numéro 6.

III.- Aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné, le vingt-cinq août mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf septembre suivant, volume 3.100, numéro 26, les époux L'ECLUSE-FAVAITS ont autorisé la société anonyme DELEC à construire sous leur terrain prédécrit, un complexe de garages et ont renoncé au profit de cette société au droit d'accession leur revenant sur les constructions, plantations et autres ouvrages que cette dernière fera ériger sur ou sous le terrain prédécrit

IV.- La société anonyme DELEC construit actuellement en sous-sol des deux terrains prédécrits, un complexe de garages comprenant deux niveaux. Ce complexe fait partie d'un ensemble d'immeubles à appartements dénommé "Le Domaine Fleuri" en cours de réalisation à front du boulevard Louis Mettewie à Molenbeek-Saint-Jean. Il sera dorénavant dénommé "complexe des

V.- Ce complexe de garages A a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent soixante-quatre, volume 3.145, numéro 1.

VI.- Aux termes de cet acte de base, les comparants sont réservés le droit, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, d'apporter en cours de construction toutes modifications utiles à la construction de ce complexe pour autant que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

VII.- La société anonyme DELEC va construire un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé "RESIDENCE IRIS", sur le terrain voisin dont elle est propriétaire, situé au boulevard Louis Mettewie, cadastré ou l'ayant été section C, partie des numéros 180/b, 184, 193/L et 181 et contenant en superficie environ vingt-sept ares soixante-quatre centiares vingt décimilliaires et sur une parcelle triangulaire sise à l'front du boulevard Louis Mettewie, à acquérir de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte à réaliser incessamment.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme DELEC est devenue propriétaire de ce terrain aux termes des actes des onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, vingt-et-un mai mil neuf cent soixante-quatre et vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre, prérappelés, reçus respectivement par le notaire HUYLEBROECK, le Bourgmestre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et le notaire soussigné.

VIII.- Faisant usage de la faculté qu'elle s'était réservée dans l'acte de base du complexe des garages A daté du cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, la société anonyme DELEC a décidé pour des raisons techniques d'augmenter l'importance et de déplacer légèrement la rampe circulaire reliant le premier niveau des garages au second niveau. Ceci

permet la création de deux emplacements qui seront destinés au lavage des voitures. Il en résulte que cette rampe sera partiellement réalisée sous le terrain qui servira d'assiette à la résidence IRIS et qui est la propriété de la société anonyme DELEC. Celle-ci devra à cet effet concéder sur une partie du terrain de la résidence IRIS une servitude au profit des copropriétaires du complexe des garages.

IX.- La société DELEC a fait réaliser par Monsieur Jean GILSON, architecte, demeurant à Uccle, (Bruxelles 18), 60, rue Gabrielle, les plans modifiés du complexe de garages A. Ces deux plans resteront ci-annexés pour être enregistrés en même temps que le présent acte. Ils seront analysés aux termes de cet acte. Ils remplacent ceux qui sont annexés à l'acte de base précité du cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre.

Sur ces plans la partie du terrain servant d'assiette à la résidence IRIS et sous lequel sera réalisé une partie de la rampe d'accès aux sous-sols est teintée en rouge.

X.- Analyse des plans.

A/ Le plan numéro 014 B ci-annexé représente les deux niveaux modifiés du complexe des garages. On y remarque les modifications suivantes :

1) La rampe circulaire reliant les deux niveaux des sous-sols est élargie et se trouve en partie sous le terrain de la Résidence IRIS à construire prochainement (partie teintée en rouge).

2) Les deux garages portant les numéros 361 et 427, situés auparavant respectivement au premier et au second sous-sol, sont déplacés et se trouvent actuellement dans la rampe circulaire (partie élargie) au niveau du premier sous-sol.

3) La surface privative des garages portant les numéros trois cent quatre-vingt-trois et quatre cent et cinq, situés respectivement au premier et au second sous-sol, à proximité de la rampe circulaire, a été réduite afin d'obtenir une aire de manoeuvre plus large pour accéder à la rampe circulaire.

La forme de quelques autres garages adossés à la Résidence IRIS a été modifiée.

4) Le garage 492 a été divisé en deux, de façon à former

6.
les garages 492 et 492 bis. Ils auront chacun la moitié des quotités afférentes initialement au garage 492.

B) Le plan numéro 018 représente le niveau du troisième sous-sol de la Résidence IRIS.

On y remarque la rampe circulaire.

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

Cet exposé fait :

1°) La société anonyme DELEC déclare que la partie de terrain teintée en rouge sur les plans ci-annexés, terrain dont elle est propriétaire, sera grevée à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit du complexe des garages A, pour lesquels accepte en se portant fort, Monsieur L'ECLUSE, prénommé, d'un droit de passage aux fins de permettre aux copropriétaires du deuxième niveau des garages du complexe de garages A d'accéder à leurs garages.

Les futurs copropriétaires de la Résidence IRIS devront subir l'existence de cette servitude.

Cette rampe sera la propriété commune des copropriétaires du complexe de garages A, la Société DELEC, en tant que propriétaire du "Terrain IRIS", renonçant au droit d'accession.

2°) Les garages trois cent soixante-et-un et quatre cent vingt-sept situés au niveau du premier sous-sol au dessus de la rampe circulaire menant aux sous-sols inférieurs sont également réalisés sous le terrain de la résidence IRIS.

Leur existence à cet endroit constitue une deuxième servitude, servitude de jouissance perpétuelle et gratuite, à charge de la Résidence IRIS, au profit de la société anonyme DELEC ou de ses ayants droit.

Ces deux garages seront privés. Ils seront partie intégrante du complexe de garages A.

A ces deux garages restent rattachés les droits et obligations qui résulteraient pour les garages numéros trois cent soixante-et-un et quatre cent vingt-sept de l'acte de base du cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre.

En conséquence, ceux qui acquerront de la société anonyme DELEC la propriété privative d'un de ces deux garages ac-

quéront en même temps un/six cent cinquantième indivis en propriété dans les parties communes du complexe de garages A avec obligation de se soumettre à l'acte de base qui régit ce complexe; mais ils n'acquerront aucune quotité de terrain dans la Résidence IRIS.

DECLARATION.

Les représentants de la société anonyme DELEC, ses deux administrateurs-délégués, Messieurs DESCAMPS et L'ECLUSE pré-nommés, ont requis le notaire soussigné d'acter que le présent acte de constitution de servitude constitue un complément de l'acte de base du cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre et qu'il ne formera qu'un tout avec lui.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude de l'état-civil des parties comparantes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs susindiqués.

DONT ACTE sur projet.

Fait et passé à Anderlecht.

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

(Suivent les signatures).

Enregistré à Anderlecht I, le 1er juillet 1965. Vol. 203, Fol. 3, Case 7. Quatre Rôles, un Renvoi. Reçu : cent francs. (100). Le Receveur, (signé), W. LIBOTON.

A N N E X E S .

I.- PLAN des Garages aux niveaux -1 & -2.

Signé "ne varietur". (Suivent les signatures).

Enregistré à Anderlecht I, le 1er juillet 1965. Vol. 33, Fol. 13, Case 24. Un Rôle, sans Renvoi. Reçu : cent francs. (100). Le Receveur, (signé), W. LIBOTON.

II.- PLAN des Garages au niveau -3.

Signé "ne varietur". (Suivent les signatures).

Enregistré à Anderlecht I, le 1er juillet 1965. Vol. 33,

Fol. 13, Case 24. Un Rôle, sans Renvoi, Reçu : cent francs.
(100). Le Receveur, (signé), W. LIBOTON.

POUR EXPEDITION CONFORME.