

ETUDE
DE
Maître André INGEVELD
NOTAIRE A IXELLES

CHAUSSÉE DE WAVRE, 162
1050 BRUXELLES

ACTE DE BASE

Immeuble à appartements multiples
à Evere-Bruxelles

Résidences MONTANA-KENTUCKY

Avenue Henri Dunant

14 FEVRIER 1974

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE LE QUATORZE FEVRIER
Devant nous Maître André INGEVELD, Notaire à Ixelles.

A COMPARU

La Société Anonyme dénommée "ESPACE-CLARTE-BA" en abrégé E.C.B. ayant son siège à Bruxelles, Deuxième District, avenue de Versailles 6.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire An INGEVELD, à Ixelles le vingt neuf août mil neuf cent s xante trois, statuts publiés aux annexes du Moniteur Be du quatorze septembre suivant sous le numéro 26.270

Régistre du commerce de Bruxelles numéro 316.

Ici représentée conformément à l'article quin de ses statuts par son administrateur délégué nommé en te qualité par l'acte constitutif et réélu comme admin trateur de la Société par l'assemblée générale des act naires du quatorze mars mil neuf cent soixante neuf, de extrait du procès verbal a été publié aux annexes du M teur Belge du premier mai suivant sous le numéro 922-1

Madame Fernande-Marie-Flérentine DERUYCK, adm trateur de société épouse de Monsieur Roger-Gustave-Gé MOUREAU, demeurant à Bruxelles Deuxième District, avenue Drève des Saules 8.

Laquelle comparante, représentée comme dit ci sus nous a requis de dresser comme suit l'acte de base un ensemble immobilier composé de deux Résidences déno mées RESIDENCES MONTANA ET KENTUCKY, constituant le bl deux à ériger sur un terrain commun avec le bloc un (F dences Dakota et Oklahoma à construire ultérieurement), un garage complémentaire, lesquels éléments seront cons Et préalablement la comparante expose qu'elle devenue propriétaire des biens ci-après décrits :

COMMUNE D'EVERE

1. Une parcelle de terrain, cadastrée Section numéro 310/g, contenant en superficie treize ares sept trois centiares septante neuf dixmillièmes;

2. Une parcelle de terrain cadastrée Section 310/g partie et numéros 311/a/2 et 311/d/2, contenant superficie quarante deux ares nonante quatre centiares rante trois dixmillièmes.

Les biens précités sub I et 2 étant précédem la propriété de Madame Léa Kopp-Valentin.

3. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/m tenant seize ares quarante six centiares septante dixn lières;

4. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/n 310/p contenant en superficie seize ares seize centiar vingt sept dixmillièmes;

5. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/m, tenant en superficie neuf ares trente sept centiares q vingt huit dixmillièmes.

Les biens précités sub 3 à 5 inclus étant pré ment la propriété de Monsieur Jean Mosselmans.

6. Une parcelle cadastrée Section D n° 329/e tenant en superficie cinquante deux ares seize centiar dix huit dixmillièmes;

7. Une parcelle cadastrée Section D partie du 329/e et Section C n° 13/a, contenant en superficie dix



U 4 3 5 1

PREMIER FEUILLET

1 44 5

truits sur les par celles dont question ci-après sub I-3-4-6 7 et 8 totalisant une superficie d'un hecta re vingt deux aresqua tre vingt deux centia res cinquante deux dix millièmes, auxquelles parcelles il convien dra d'ajouter les par ces ci-après sub IO et II d'une super ficie de vingt huit a res vingt huit dixm centiares, ce terrain partie commune généra le aura de ce fait u ne superficie d'un he tare cinquante et un ares cinquante deux dixmillièmes.

Ces parcelles figu rent sur le plan du vingt cinq septembre mil neuf cent septan te trois des géomé tres Jean Mosselmans et Théo De Bisschop qui demeurera ci-an nexé.

1 44 5

dix sept centiares quarante et un dixmilliars.

Les biens précités sub 6 et 7 étant précédemment la propriété de Monsieur Jean-Marie Verbeet.

8. Une parcelle cadastrée section D n° 310/1 contenant en superficie quatorze ares douze centiares dix sept dixmilliars.

9. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/1 partie contenant en superficie neuf ares septante deux centiares soixante deux dixmilliars.

Les neuf parcelles ci dessus figurées sur deux plans dressés par les géomètres Jean Mosselmans et Théo De Bisschop le vingt cinq septembre mil neuf cent septante trois restés annexés à un acte reçu par les notaires Ingeveld à Ixelles et Soinne à Bruxelles le vingt trois octobre mil neuf cent septante trois.

Les biens précités sub 8 et 9 étaient précédemment la propriété de l'indivision des consorts Pauwels et Van Buggenhout.

10. Une parcelle de terrain cadastrée Section C n° 13/c ayant une façade avenue Dupont de quarante deux mètres quarante six centimètres contenant en superficie deux ares cinquante deux centiares;

11. Une parcelle cadastrée Section C n° 13/c partie contenant en superficie vingt cinq ares trente six centiares, ayant une façade avenue Dupont de quatrevingt quatre mètres trente et un décimètres.

Les parcelles précitées sub 10 et 11 étaient précédemment la propriété de la Commune d'Evere, mais seront

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société comparante est propriétaire des biens précités pour les avoir acquis de la manière suivante :

1°) Les parcelles précitées sub 1 à 9 inclus pour les avoir acquises suivant acte reçu par les notaires André Ingeveld à Ixelles et Yvan Soinne à Bruxelles à l'intervention de Maître Jean Pierre Leemans notaire à Bruxelles le vingt trois octobre mil neuf cent septante trois transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois novembre suivant volume 7.469 numéro 12.

Cet acte contient l'origine de propriété suivante

"Madame Kopp-Valentin (Léa-Jeanne-Ferdinande Valentin, sans profession, épouse de John-Ernest Kopp, retraité, demeurant à Lausanne (Suisse) Boulevard de la Forêt 21) est propriétaire des biens décrits ci dessus comme lui appartenant, pour les avoir acquis de Monsieur Adrien-Jean Lenaerts, Industriel, demeurant à Schaerbeek, 44 Place de la Patrie, suivant acte reçu par le Notaire Georges-Albert de Ro, ayant résidé à Saint Josse ten Noode le treize décembre mil neuf cent quarante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente janvier mil neuf cent quarante et un, volume 3.087 n° 22.

"Monsieur Jean Mosselmans (Jean-Edouard Mosselmans géomètre expert immobilier, demeurant à Bruxelles, Deuxième District, avenue de la Nivéole 25) est propriétaire des biens prédécrits lui appartenant, pour les avoir recueilli dans la succession de son Père Monsieur Edouard Mosselmans, en son vivant géomètre expert immobilier, décédé à Bruxelles Deuxième District le vingt décembre mil neuf cent soixante cinq, dont il était le seul héritier légal et réservataire.

"Aux termes de son testament olographe daté de

... sont actuellement

++ acquises prochainement par la société comparante ou les acquéreurs des éléments privés pour compléter le plan partie communale générale de l'ensemble immobilier dont question ci-après

Bruxelles du vingt aout mil neuf cent soixante cinq, déposée au rang des minutes du notaire Etienne Taymans à Evere suivant acte de son ministère du cinq janvier mil neuf cent soixante six, le défunt a consenti certains legs d'immeubles étranger au terrain objet des présentes."

Monsieur Edouard Mosselmans et son épouse dame Claire Devondel, tous deux mariés sous le régime de la communauté légale, suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Bulcke à Schaerbeek le vingt quatre avril mil neuf cent dix neuf, étaient propriétaires du terrain pour l'avoir acquis dans une vente publique dont le procès verbal d'adjudication définitive a été dressé par le Notaire Georges-Albert Croix, à Saint Josse ten Noode le vingt six octobre mil neuf cent trente neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt novembre suivant volume 3.034 n° 1.

Madame Claire Devondel est décédée intestat à Schaerbeek le vingt quatre juin mil neuf cent quarante sept, délaissant pour seul héritier légal son fils Jean-Edouard Mosselmans vendeur aux présentes, mais le bien précité faisant partie de la communauté existant entre les époux Mosselmans Devondel est devenu la propriété de l'époux survivant, par suite de l'attribution de la dite communauté en pleine propriété, à Monsieur Edouard Mosselmans, en vertu du contrat de mariage précité.

Aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Etienne Taymans à Evere le trente novembre mil neuf cent septante la Commune d'Evere a cédé à Monsieur Jean Edouard Mosselmans deux parcelles de terrain, cadastrées Section B N° 13/b respectivement de quarante quatre ares quarante et un dixmillièmes et de deux ares quarante huit centièmes quarante huit dixmillièmes, cet acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt et un décembre suivant volume 6.970 numéro 8.

La Commune d'Evere était propriétaire de ces deux parcelles pour les avoir acquises sous plus grande contenance de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans, aux termes d'un acte dressé par le Bourgmestre de la Commune d'Evere, Monsieur Frans Guillaume le vingt mars mil neuf cent cinquante six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente et un mars suivant volume 4.652 numéro 14.

Monsieur Jean Verbeet (Jean-Marie-Frans Verbeet, sans profession, demeurant à Evere, rue Edouard Stuckens 88 était propriétaire des biens-préécrits comme lui appartenant, savoir :

I. Partie de trois ares quatre vingts centièmes, étant une parcelle cadastrée Section C numéro 13/c, pour l'avoir acquise de la Commune d'Evere, qui elle même était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, en vertu de l'acte précité du vingt mars mil neuf cent cinquante six, aux termes d'un acte d'échange dressé par François-Martin Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere le dix juillet mil neuf cent septante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize juillet suivant volume 7.395 n° 12.



U 4770

DEUXIEME FEUILLET

44

⚡

2. L'autre partie des biens a été acquise par Monsieur Verbeet, dans une vente publique, dont le procès verbal d'adjudication définitive a été dressé par le Notaire M^r-Pierre Jacobs, ayant résidé à Bruxelles le vingt sept septembre mil neuf cent quarante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt six février mil neuf cent quarante et un volume 3.108 numéro 7.

"Les conjoints Pauwels et Vanbuggenhout précités sub 1 et 7 inclus sont propriétaires du bien précité sub 4 (par les 8 et 9 ci dessus), à la suite des événements suivants

(4. Jean-Marie-Guillaume Pauwels, gérant commercial aux de dame Avois Libert, demeurant à Schaerbeek, 14 avenue des Glycines)

(5. Monsieur l'Abbé Antoine-Guillaume-Marie PAUWELS professeur de religion, demeurant à Saint Gilles-Brabant, rue de la Victoire 187/a;

(6. Madame Marie-José PAUWELS, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Joseph-Raphael-Fernand Storms, demeurant à Schaerbeek avenue des Glycines 36;

(7. Monsieur François-Marie-Joseph Antoine VANBUGGENHOUT=clerc de notaire, époux de dame Marie-Louise-Hélène Hout, demeurant à Schaerbeek avenue Huart Hamoir 148).

Ce bien appartenait originellement à Monsieur Jean Baptiste Steurs, depuis plus de trente ans, pour l'avoir acquis en son nom et pendant sa minorité.

Monsieur Jean Baptiste Steurs, en son vivant demeurant à Schaerbeek, époux de Madame Catherine Vanderstraeten avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Edgard Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek le onze août mil neuf cent quatorze, est décédé à Etterbeek le vingt quatre décembre mil neuf cent cinquante sept, sans laisser d'héritier réservataire, ascendant ou descendant, ni enfant adoptif.

Aux termes de son testament public dicté au notaire René Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek le vingt quatre mars mil neuf cent trente six, enregistré, Monsieur Steurs a légué à son épouse survivante la totalité de ses biens.

Madame Veuve Steurs-Vanderstraeten, demeurant à Schaerbeek, y est décédée le trente juillet mil neuf cent cinquante huit, laissant pour seul héritier légal son frère Pierre-Jean Baptiste Vanderstraeten, demeurant à Schaerbeek aux termes d'un testament public dicté au notaire René Van Beneden, prénoté le vingt quatre mars mil neuf cent trente six enregistré, Madame Steurs-Vanderstraeten a légué tous ses biens :

1) Un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue propriété à François Vanbuggenhout;

2) Un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue propriété à Antoine Pauwels;

3) Un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue propriété à Jean Pauwels;

4) Un huitième en pleine propriété et un/huitième en nue propriété à Madame Storms-Pauwels.

Tous prénotés.

5) UN/sixième en usufruit à Madame Catherine Pisart, veuve de Monsieur Henri Vanderstraeten, demeurant à Schaerbeek;

6) UN/sixième en usufruit à Pierre-Jean Baptiste Vanderstraeten et son épouse Catherine Bullinckx, demeurant

à Schaerbeek;

7. Un/sixième en usufruit à Madame Henriette Vri
veuve de Monsieur Ferdinand-Servais Vanderstraeten, dem
rant à Schaerbeek;

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Edgard
Muylle prénommé, en date du quatre février mil neuf cen
soixante transcrit au troisième bureau des hypothèques
Bruxelles le onze février mil neuf cent soixante, volume
5.153 numéro 3, Madame Vanderstraeten-Pissoort, Madame
derstraeten-Vries ont cédé leurs droits d'usufruit au p
fit des consorts Pauwels-Vanbuggenhout, vendeurs aux pr
sentes et par acte du même notaire Muylle en date du tro
octobre mil neuf cent cinquante neuf, transcrit au troi
sième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept
tobre suivant volume 5.098 numéro 3, Monsieur Jean Bapt
te Vanderstraeten a cédé son droit d'usufruit aux cons
Pauwels.

~~La société comparante a acquis les parcelles p
citées sub IO et II de la Commune d'Everé aux termes d
acte administratif passé devant le Bourgmestre de la d
Commune le mil neuf cent septante quatre~~

~~XX
XX
XX
XX
XX
XX~~

Tous acquéreurs d'appartements ou éléments pri
tifs composant l'ensemble régi par les présentes devra
contenter de l'origine de propriété qui précède et ne p
ra réclamer d'autre titre qu'une expédition de son acte
particulier d'acquisition qui lui sera remise par la Soc
été vendeuse lors du dernier paiement.

CONDITIONS FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS

L'acte précité reçu par les notaires Ingevelde
Soenne le vingt trois octobre mil neuf cent septantetrois
contient les stipulations suivantes littéralement repro
duites :

"La société acquéreuse devra en ce qui concerne
la destination qu'elle donnera aux biens acquis et aux
constructions qu'elle érigera, se conformer aux prescrip
tions urbanistiques existantes ou qui seront établies su
les parcelles litigieuses, sans que la responsabilité de
vendeurs puisse être mise en cause et sans que celle ci
puisse être appelée en garantie."

"La société acquéreuse devra également se confo
mer aux prescriptions et règlements édictés ou à interve
nir pris par les autorités compétentes, pour tout ce qui
concerne les constructions, clotures, alignements et niveaux
établissements de trottoirs, égouts et raccordements d'é
gouts, pavage et autres questions de leur compétence, le
tout sans intervention des vendeurs, ni recours contre e
Elle devra payer à qui de droit, toutes les redevances, t
xes et frais dus de ce chef."

"Les parties déclarent avoir parfaite connaiss
ce des dispositions de la loi du vingt neuf mars mil neu
cent soixante deux (Loi organique de l'aménagement et de



U 44 9

ROISIEME FEUILLET

44 8

'Urbanisme) modifiée par les lois des vingt deux avril
il neuf cent septante et vingt deux décembre suivant et
notamment des titres II et III de celle-ci."

"Les vendeurs déclarent qu'à ce jour et à leur
connaissance, les terrains objet de la présente vente n'
ont fait l'objet, ni d'une demande de permis de bâtir ni
d'une demande de permis de lotir, ni d'une demande de cer
tificat d'urbanisme."

"La société acquéreuse déclare renoncer à tout
recours contre les vendeurs dans le cas où l'autorisation
de bâtir lui serait refusée."

"A cet effet, il est stipulé que les biens prédé-
crits sont compris dans le projet de plan particulier d'
aménagement N° sept/C/2 actuellement soumis à l'approba
tion royale; la société acquéreuse reconnaît avoir pris
attentivement connaissance des données graphiques de ce
plan et des prescriptions urbanistiques jointes."

"Les vendeurs ~~declarent~~ précisent que dans l'éten
due de l'ilot, dont les biens vendus font partie, aucune
industrie classée parmi les établissements de première
classe (Arrêté du Régent du onze février mil neuf cent
quarante six) ne peut être exercé dans les immeubles à
construire."

"Conformément aux prescriptions légales précitées
les notaires instrumentants ont attiré l'attention des
parties sur le fait qu'"Aucune construction ni installa
tion fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habita
tion ne peut être édiflée sur les biens prédécrits tant
que le permis de bâtir n'a pas été obtenu."

Par lettres adressées par l'administration commu
nale d'Evere Service des Travaux publics aux notaires Lee
mans et Soigne, concernant la vente objet des présentes,
il a été rappelé les dispositions qui précèdent et en ou
tre ce qui suit :

"D'autre part les lots ne seront "terrains à ba
tir que lorsqu'un permis de lotir aura été délivré ou
lorsqu'une seule et même personne, association de person
nes ou société sera propriétaire de toutes les parcelles
et parties de parcelles composant chaque lot."

"En tout état de cause, nous attirons dès à pré
sent votre attention sur le fait que, les lots 3 et 4 n'
ont actuellement pas accès à une voie publique équipée,
sans passer par un des deux autres lots, les lots numé
ros un et deux."

"Enfin il y aura lieu de céder à la Commune d'E
vere les terrains nécessaires à la création de la nou
velle voirie circulaire prévue par le plan particulier
d'aménagement."

"Conditions figurant dans les titres antérieurs:

"L'acte d'échange dressé par le Bourgmestre d'E
vere le dix juillet mil neuf cent septante trois, inter
venu entre la Commune d'Evere et Monsieur Verbeet stipu
le : "Le terrain cédé par la Commune est libre de tou
tes taxes d'ouverture de rue, de pavage, de bordure et
d'égouts."

"L'acte reçu par le Notaire Etienne Taymans à E
vere le trente novembre mil neuf cent septante (échange
entre la Commune d'Evere et Monsieur Mosselmans contient
la stipulation suivante ci-après littéralement reprodui
te.

"Conditions spéciales : En ce qui concerne les parcelles sises avenue Henri Dunant à Evere, on lit dans l'acte en date du vingt mars mil neuf cent cinquante six devant Monsieur Frans Guillaume, ce qui suit :

"Les antiquités, médailles, monnaies, trésors fossiles et objets d'histoire naturelle, qui pourraient être trouvés dans les immeubles objet de la présente cession, sont expressément réservés par la Commission d'Assistance Publique comme ne faisant pas partie de la présente cession."

"Il sera permis à la dite Commission de charger le préposé de surveiller les fouilles et la Commune d'Evere ne pourra sous aucun prétexte, éloigner ce préposé, sous peine de tous dommages et intérêts. La dite Commune devra assurer l'accès aux parties des parcelles restant appartenant à la Commission d'Assistance Publique et prendre les mesures nécessaires pour empêcher les éboulements et pour faciliter l'écoulement normal et régulier des eaux pluviales."

"Si les biens cédés ne recevaient pas la destination pour laquelle ils ont été cédés, en ce qui concerne le tracé de la voirie et excepté les expédients la Commission se réserve le droit d'en réclamer la rétrocession, conformément aux articles 23 et 24 de la loi du dix-huit avril mil huit cent trente cinq."

"La société acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application....."4. CLOTURES : La société acquéreuse aura la faculté d'établir des clotures autorisées sur les limites des biens acquis; en aucun cas, elle ne pourra exiger des vendeurs la mitoyenneté de ces clotures qu'elle érigera, à moins que ces derniers en fassent usage."

"Les vendeurs ne pourront jamais exiger personnellement que la société acquéreuse cloture les terrains vendus, mais les acquéreurs des lots voisins 3 et 4 pourront exiger la cloture, si celle-ci est autorisée par les autorités."

"Au cas où la zone libre autour des immeubles formerait un parc commun, chaque lot entretiendra l'espace correspondant à sa propriété. Tout aménagement et entretien commun à plusieurs lots sera mis au point entre les futurs propriétaires de ces lots, sans intervention des vendeurs."

"La mitoyenneté de la cloture éventuelle du côté du bâtiment construit par la Société Entreprises Amelinckx est à régler avec les propriétaires en cause."

"5. Constitution de servitudes :

"Il est établi au profit des propriétés restant appartenir aux vendeurs un droit de passage d'une largeur de sept mètres parallèlement, à la limite du côté de l'immeuble construit par la Société Amelinckx. Ce passage doit servir tant à atteindre ces parcelles pour leur cloture que pour desservir les bâtiments existants."

"L'acquéreur du lot deux aménagera ce passage en une voie carrossable."

"Au cas où les vendeurs, leurs ayants droit ou ayants cause s'aviseraient d'utiliser cet accès pour une



18
4
U

QUATRIEME FEUILLET

94
2

raison autre que la culture, les bénéficiaires seront redevables d'une indemnité annuelle de base fixée à vingt mille francs, à payer à la société acquéreuse. Cette indemnité est déterminée annuellement par la formule :

$$\frac{20.000 \times i}{110}$$
 (vingt mille multiplié par i, divisé par cent dix) dans laquelle i est l'indice des prix à la consommation pour le mois de décembre précédant l'année considérée. Cette servitude s'étendra automatiquement par la déclaration d'ouverture de la rue projetée, en bordure des lots trois et quatre."

Le permis de bâtir accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere le treize novembre mil neuf cent septante-trois sous la Référence Travaux Publics 3U/n°8557/IO8/3/5, se référant au plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du vingt-trois mars mil neuf cent septante-trois, stipule en outre

"Règlement communal sur les batisses :

Fournir l'étude et les plans des conduits unitaires de ventilation (cheminées à conduit collecteur et d'aparts individuels).

Respecter les corrections apportées aux plans.

Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 7/C2.

Prévoir une seule antenne collective de radio et télévision.

Se conformer aux prescriptions de la norme NBN 435 de l'Institut Belge de Normalisation, concernant la ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion dont copie ci jointe.

L'évacuation des immondices se fera au moyen de conteneurs du type dont le modèle ci-joint.

En ce qui concerne le local "compteur gaz-électricité", il y a lieu d'en référer à la société anonyme Sibelgaz, avant d'entamer les travaux de la construction

Respecter les dispositions de l'arrêté royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un relatif à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.

Le chauffage au combustible liquide est autorisé, à la condition de nous faire parvenir, avant la mise en fonction des installations un certificat établi par un organisme agréé de votre choix, stipulant que la combustion est conforme à la norme NBN.411. En outre, vous ferez figurer dans le cahier général des ventes des appartements (acte de base) que ce contrôle s'effectuera tous les ans et que le certificat y afférent nous sera transmis.

Mesures à prendre contre les risques d'incendie

Toutes les prescriptions de la norme NBN 713.

OIO arrêtée par le Roi le quatre avril mil neuf cent septante-deux (Moniteur Belge du vingt-deux décembre mil neuf cent septante-deux) doivent être respectées et spécialement les points 4.5, 5.1, 6.1.1. (séparation entre l'ascenseur et le palier, voir également la planche XI, ventilation machinerie ascenseur) 6.1.2, 6.5.4.4. (hydrants muraux).

En outre, les étages doivent être desservis par quatre escaliers extérieurs (voir planche XI de la norme.

Les dalles de séparation à placer sur les terrasses seront mobiles et auront une hauteur d'un mètre nonante centimètres, à compter du niveau de la terrasse."

Fournir le plan et les vues en élévation à une échelle de cinq pour cent des aérations du parking en sous sol au niveau du parc, avant le commencement des travaux

La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une charge de quinze Tonnes par essieu. Les matériaux figurés sur les plans et notamment sur le plan n°2 ne correspondant pas à cet usage. Il y aura lieu de prévoir un autre système d'aménagement de cette voirie et de prendre à cet effet, contact avec le service incendie. #

Tous acquéreurs d'éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

La société comparante déclare vouloir construire l'ensemble immobilier régi par les présentes en deux phases; le gros oeuvre des deux Résidences sera construit une fois, le parachèvement se commencera par la Résidence Montana, pour se poursuivre à six mois d'intervalle par le parachèvement de la Résidence Kentucky.

CET EXPOSE ETANT fait, la société comparante ESP
CE CLARTE BATIR déclare avoir fait dresser les plans de
l'ensemble régi par les présentes et composé des Résiden
ces MONTANA ET KENTUCKY par l'Architecte Henri AELBRECHT
demeurant à Wemmel, Allée des Tilleuls 4, mais dont les
bureaux sont installés à Bruxelles (I.090) avenue du Hey
bos.

L'autorisation de bâtir conformément à ces plans a été accordée comme indiqué ci dessus suivant permis de bâtir dont question ci-avant.

Ce plan Figure 1 l'ensemble du terrain commun aux deux blocs et au garage complémentaire et ce au niveau des sous sols; on y remarque :

A.- En teinte rose : l'emprise sous sols du bloc Deux, objet du présent acte de base et qui comporte dix mille/vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire;

B.- En teinte bleue, l'emprise sous sols du bloc UN, qui fera l'objet d'un acte de base séparé et qui comporte dix mille/vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.

C. En teinte jaune : l'emprise sous sols du garage complémentaire souterrain, qui comporte cent/vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générale de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire

L'acte de base relatif à ce garage sera dressé e même temps que celui régissant le Bloc I.-

La Commune d'Évère, sur
à ses Travaux Publiques en date
de quatre décembre mil neuf
et septante trois a modifié le
de la chaussée comme suit:
à route réservée aux véhicules
à service incendie doit être
une peut supporter une charge
de quinze tonnes maxi-
mum par véhicule, donc cinq
mètres sur chaussée avant et der-
rière sur chaussée croisée
de par la loi du vingt
septembre mil neuf cent sep-
te quatre, le service incendie
l'agglomération de Bruxelles
neut que la conception de
nombre de tels qu'elle résulte
plus a été approuvée par
service; les prescriptions
de la N. B. N. 713 010 né-
cessaire par application et
contrairement à ce qui
est stipulé dans les condi-
tions du permis de bâtir (Niveau
des dénivelés de la Page huit)
il résulte de ce qui précède
que les deux exécutifs de re-
cours portés aux plans ci-
mises sont suffisants.

En teinte verte : la partie sous sols non utilisée

En hachuré les locaux de communauté générale aux
ux blocs. L'accès vers les trois garages de ces deux en-
mbles immobiliers et du garage complémentaire doit être
osidéré comme de communauté générale à ces éléments.

PLAN DEUX : IMPLANTATION

gham
lela Ce plan figure l'implantation au niveau du rez de
aussée des Blocs (UN) et DEUX. (Montana - Kentucky)

Il figure notamment l'ensemble du terrain, l'ave-
e Dunant et les trottoirs.

On y remarque : des parties communes générales à
ensemble des deux blocs et au garage complémentaire, par
es communes générales appartenant à l'ensemble régi par
présent acte de base à concurrence de dix mille/vingt
lle centièmes et étant : la zone verte (tout ce qui est
zonné ou recouvert de plantations) et la rampe d'accès
x garages;

Des parties communes générales au bloc Deux (Rési-
nces Montana et Kentucky) : l'accès au parking du bloc
ux, l'accès vers l'esplanade du bloc Deux, l'esplanade
bloc II avec les deux entrées, le piétonnier entre le
rking et l'esplanade du bloc Deux, l'accès réservé pour
s déménagements en façade Ouest, l'assiette proprement
te du bloc Deux et seize parkings visiteurs extérieurs
numérotés de un, à ~~dix~~ neuf et de dix huit à vingt quatre
clus et dont l'utilisation sera définie ci-après.

Des parties privatives :

Dix sept parkings numérotés de dix à dix sept et
vingt cinq à trente trois inclus comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Le par-
g proprement dit tel qu'il est figuré au plan;

B.- En copropriété et indivision forcée : Deux/
xmillièmes des parties communes générales du bloc II en-
mble immobilier régi par les présentes, dont dix mille
ogt mille centièmes des parties communes générales à l'en-
mble des deux blocs et du garage complémentaire dont le
rrain assiette de ceux-ci.

On y remarque également les parties communes gé-
rales du bloc UN qui ne seront pas énumérées dans le pré-
nt acte de base.

PLAN TROIS : SOUS SOLS :

Ce plan figure les caves privatives, les locaux
mmuns à ce niveau et le grand garage intérieur.

On y remarque : a) des parties communes générales
l'ensemble des deux blocs et au garage complémentaire :

rampe d'accès vers les trois garages (Bloc Un, garage
mplémentaire et Bloc deux), une partie de l'aire de ma-
œuvre vers les trois garages cités plus haut, le local
ubelles, les cabines haute et basse tension avec leur
s, la chaufferie et son sas et toutes les pièces spécia-
s tels que chaudières, collecteur, pompes, vannes, pro-
ction d'eau chaude etcoetera et les deux citernes à ma-
ut.

Ces éléments constituent des parties communes gé-
rales pour le bloc II régi par les présentes et lui ap-
rtenant à concurrence de dix mille/vingt mille centiè-
s.

commun...

44/2

b) des parties communes générales au bloc Deux régi par les présentes : l'aire de manœuvre du grand garage, les sorties de secours, le local compteurs eau (coté Résidence Montana), le réduit sous escalier (coté Résidence Kentucky), la cave concierge sous l'escalier (coté Résidence Montana), le réseau des égouts;

c) des parties communes spéciales à la Résidence Montana : les dégagements des caves, le hall un avec la cage d'ascenseur un, le sas un avec la cage d'escalier un, le local technique un et local matériaux nettoyage un, l'accès un, le local vélos UN et le local poubelles UN; et sas

d) des parties communes spéciales à la Résidence Kentucky : les dégagements des caves, le hall deux avec la cage d'ascenseur deux, le sas deux avec la cage d'escalier deux, le local technique deux et local matériaux de nettoyage deux, l'accès deux, le local vélos deux et le local poubelles deux, et son sas deux.-

e) des parties privatives :

1°) Cent sept caves privatives portant la même numérotation que les appartements, dont elles dépendent.

Les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes générales ou spéciales distinctes de celles des accessoires des appartements dont elles dépendent; la société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit d'attribuer aux appartements des caves autres que celles portant la même numérotation; ultérieurement les propriétaires d'appartements peuvent procéder entre eux à des échanges de caves, ceux-ci devant être constatés par acte notarié.

2°) Neuf emplacements pour voiture intérieurs précédés de la lettre E et numérotés E.septante trois à E quatre vingt un inclus.

Chacun de ces neuf emplacements comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : L'emplacement proprement dit, tel qu'il est figuré au dit plan ci-annexé;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : CINQ/ dixmillièmes des parties communes générales du bloc II régi par le présent acte de base et formé par les Résidences Montana et Kentucky;

3°) Trente sept boxes simples pour voiture portant la lettre B et numérotés B.trente quatre à B.trente six inclus, B.trente huit à B.quarante et un et B.quarante trois à B.septante deux inclus.

Chacun de ces trente sept boxes comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Le box proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan ci-annexé;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : CINQ/ dixmillièmes des parties communes générales du bloc II formé par les Résidences Montana et Kentucky.

4°) Deux boxes double destinés à garer deux voitures chacun numérotés B.trente sept et B.quarante deux.

Chacun de ces deux boxes doubles comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Le box double proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan ci-annexé;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : HUIT/ dixmillièmes des parties communes générales du Bloc Deux.



U 44

XIEME FEUILLET

44

3
6
30

Il est ici fait observer que les boxes simples ou doubles et les emplacements pour voiture intérieur et parking extérieurs ne comportent pas de quotités dans les parties communes spéciales à chaque Résidence.

LE PLAN QUATRE figure le niveau du rez de chaussée.

On y remarque : a) des parties communes générales de l'ensemble des blocs UN et Deux et au garage complémentaire, parties communes qui appartiennent aux éléments privés du bloc II régi par le présent acte de base à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes :

Les pelouses et le conduit de cheminée de la chaufferie;

b) des parties communes générales au bloc Deux :

Les deux porches d'entrée, les deux escaliers de secours, la conciergerie comportant : hall avec armoire, en façade Ouest : cuisine, living, chambres un et deux et terrasse; dans la partie centrale : hall de nuit, salle de bain, water-closet et réduit; (Pour mémoire : au niveau des sous sols : une cave sous escalier dépend de la conciergerie);

c) des parties communes spéciales à la Résidence MONTANA :

L'entrée un suivie du hall un, la cage d'escalier un et le sas un, la cage d'ascenseur un, le local technique un, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide poubelle et les conduits d'aération;

d) des parties communes spéciales à la Résidence KENTUCKY :

L'entrée deux suivie du hall deux la cage d'escalier deux et le sas deux, la cage d'ascenseur deux, le local technique deux, les gaines pour tuyauteries, compteurs vide poubelle et les conduits d'aération de cette Résidence

e) des parties privatives :

DANS LA RESIDENCE MONTANA :

L'appartement 001, comportant : A.- En propriété privative et exclusive : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet; en façade EST : cuisine, living et chambre avec réduit et salle de bain; Dans les sous sols : la cave 001;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : I. Soixante huit/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base;

2. Soixante huit/quatre mille huit cent quinzeièmes des parties communes spéciales de la Résidence MONTANA

L'appartement 002, comporte : A.- En propriété privative et exclusive : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement; en façade latérale : les chambres un, deux et trois; en façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse; cette terrasse; Dans les sous sols : la cave 002;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : I. CENT ZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base;

2. CENT ONZE/quatre mille huit cent quinzeièmes des parties communes spéciales de la Résidence MONTANA;

Le flat 003, comporte : A.- En propriété privative et exclusive : Dans la partie centrale : hall avec réduit et water-closet, cuisine et salle de bain; En façade EST : living; Dans les sous sols : la cave 003;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : I. QUARANTE SEPT/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base;

2. QUARANTE SEPT/quatre mille huit cent quinzième des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

DANS LA RESIDENCE KENTUCKY :

Le Fiat 005, comporte : A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE

ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec réduit et water-closet, cuisine et salle de bain; en façade Est : living; dans les sous sols : la cave 005;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : I. QUARANTE SEPT/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. QUARANTE SEPT/quatre mille neuf cent cinquième des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

L'appartement 006, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec armoire; En façade Ouest : cuisine, living, chambres un et deux et terrasse; Dans la partie centrale : hall de nuit, salle de bain, water-closet et réduit; Dans les sous sols : la cave 006;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : I. NONANTE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. NONANTE/quatre mille neuf cent cinquième des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

L'appartement 007, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : Hall avec armoire et water-closet; En façade EST : cuisine, living et chambre avec réduit et salle de bain; Dans les sous sols : la cave 007;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. SOIXANTE HUIT/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte;

2. SOIXANTE HUIT/quatre mille neuf cent cinquième des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY;

L'appartement 008, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement; en façade latérale : les chambres un, deux et trois; En façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse; Dans les sous sols la cave 008;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. CENT ET ONZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. CENT ET ONZE/quatre mille neuf cent cinquième des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

PLAN CINQ : ETAGE TYPE

Le plan cinq figure la situation de l'étage type, situation qui se retrouve du premier au douzième étages inclus.

La numérotation des appartements est faite au moyen de trois chiffres les deux premiers indiquant l'étage où se trouve l'appartement le dernier renseigne le type.

On remarque sur ce plan cinq :

a) des parties communes générales aux blocs un et deux et au garage complémentaire, lesquelles appartiennent



4 armoire...

U 442

PTIEME FEUILLET

à l'ensemble immobilier régi par les présentes à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes : le conduit de cheminée de la chaufferie;

b) des parties communes générales au bloc II les ~~escaliers de secours~~ deux escaliers de secours;

c) des parties communes spéciales à la Résidence MONTANA : la cage d'escalier un et le sas un, le palier un et la cage d'ascenseur un, le local technique un, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide poubelles et les conduits d'aération;

d) des parties communes spéciales à la Résidence Kentucky : la cage d'escalier deux et le sas deux, le palier deux ~~à chaque niveau~~ et la cage d'ascenseur deux, le local technique deux, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide poubelles et les conduits d'aération.

e) des parties privatives :

DANS LA RESIDENCE MONTANA :

Quatre appartements par niveau des types UN à QUATRE.

Les appartements de type UN sont dénommés OII au premier étage, 02I au deuxième étage, 03I au troisième étage, 04I au quatrième étage, 05I au cinquième étage, 06I au sixième étage, 07I au septième étage, 08I au huitième étage, 09I au neuvième étage, 10I au dixième étage, 11I au onzième étage et 12I au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type UN comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans

la partie centrale : hall avec armoire et water-closet; En façade est : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse et chambre avec salle de bain et réduit;

Dans les sous sols : une cave portant la même ventilation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. SEPTANTE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier (Bloc II) régi par le présent acte de base;

2. SEPTANTE/quatre mille huit cent quatorzièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

Les appartements de type DEUX sont dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage et 122 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type Deux comporte

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la

partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement; en façade latérale : les chambres un, deux et trois; en façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même ventilation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. CENT TREIZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base (Bloc II);

2. CENT TREIZE/quatre mille huit cent quinzeièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

Les appartements de type TROIS sont dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième

étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage et 123 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type TROIS comporte

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec armoire; Dans la partie centrale : hall de nuit, réduit water-closet et salle de bain; En façade EST : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. NONANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2. NONANTE DEUX/quatre mille huit cent quinzièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

Les appartements de type QUATRE sont dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 054 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage et 124 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type QUATRE comporte

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec armoire; Dans la partie centrale : hall de nuit, réduit water-closet et salle de bain; En façade Ouest : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1. NONANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes

2. NONANTE DEUX/quatre mille huit cent quinzièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

RESIDENCE KENTUCKY :

Quatre appartements par niveau des types CINQ à HUIT, soit du premier au douzième étages inclus.

Les appartements de type CINQ sont dénommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage et 125 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type CINQ comporte

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec armoire; Dans la partie centrale : hall de nuit réduit, water-closet et salle de bain; En façade EST : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. NONANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. NONANTE DEUX/quatre mille neuf cent cinquantièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

Les appartements de type SIX sont dénommés 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage



PTIEME FEUILLET

44

46 au quatrième étage, 056 au cinquième étage 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage et 126 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type SIX comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec armoire; Dans la partie centrale: hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bain; En façade Ouest : cuisine, living, chambres un et deux avec grande terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. NONANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. NONANTE DEUX/quatre mille huit cent cinquantièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

Les appartements de type SEPT sont dénommés 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage et 127 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type SEPT comporte:

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet; En façade EST : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse, et chambre avec salle de bain et réduit;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. SEPTANTE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. SEPTANTE/Quatre mille neuf cent cinquantièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

Les appartements de type HUIT sont dénommés 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage et 128 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de type HUIT comporte:

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement; en façade latérale : les chambres un, deux et trois; en façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. CENT TREIZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes

2. CENT TREIZE/quatre mille neuf cent cinquantièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

PLAN SIX : ETAGE TECHNIQUE

Ce plan figure la situation du treizième étage ou étage en recul;

On y remarque : a) des parties communes générales aux blocs UN et Deux et au garage complémentaire : le conduit de la cheminée du chauffage;

b) des parties communes générales au bloc Deux ré

neuf cent cinquante
mes....

448

gi par le présent acte de base : Toute la partie de la toiture non convertie en terrasses privatives.

c) parties communes spéciales de la Résidence Montana : la cage d'escalier un et le sas un, le palier technique un, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide po belles et les conduits d'aération.

d) parties communes spéciales de la Résidence Kentucky : la cage d'escalier deux et le sas deux, le palier deux et le local Machines ascenseur deux, le local technique deux, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide-poubelles et les conduits d'aération.

e) des parties privatives :

A. RESIDENCE MONTANA :

L'appartement CENT TRENTE ET UN au treizième tage, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing; En façade EST : salle de bain et chambre; En façade OUEST : cuisine et living, donnant sur terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols : la cave CENT TRENTE ET UN

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. SEPTANTE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes (Bloc DE

2. SEPTANTE/quatre mille huit cent quinzies des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA

L'appartement CENT TRENTE DEUX au treizième tage comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire; réduit un, water closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bain de En façade EST : cuisine, salle à manger, salle de bain et chambre un; En façade OUEST : chambre deux et living donnant sur grande terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols : la cave CENT TRENTE DEUX

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. CENT QUINZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes;

2. CENT QUINZE/quatre mille huit cent quinzies des parties communes spéciales de la RESIDENCE MONTANA.

B. RESIDENCE KENTUCKY :

L'appartement CENT TRENTE TROIS, comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire; réduit un, water closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bain deux En façade EST : cuisine, salle à manger, salle de bain un et chambre un; En façade OUEST : chambre deux et living donnant sur grande terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols : la cave cent trente trois

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. CENT QUINZE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes;

2. CENT QUINZE/quatre mille neuf cent cinquièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

L'appartement CENT TRENTE QUATRE au treizième tage comporte :



U 4475

DUVIEME FEUILLET

448

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing; En façade EST : salle de bain et chambre; En façade OUEST : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse; Dans les sous sols : la cave I34;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. SEPTANTE/dixmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, régi par les présentes
2. SEPTANTE/quatre mille neuf cent cinquèmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE KENTUCKY.

PLAN SEPT : Façade Nord.-

Ce plan figure la façade Nord ainsi que le type d'ouvrant des châssis;

PLAN HUIT : Façade Sud;

Ce plan figure la façade Sud ainsi que le type d'ouvrant des châssis;

PLAN NEUF : Façade Ouest;

Ce plan figure la façade Ouest, ainsi que le type d'ouvrant des châssis;

PLAN DIX : Façade Est;

Ce plan figure la façade Est, ainsi que le type d'ouvrant des châssis.

PLAN ONZE : Coupe.

Ce plan figure les coupes A.B.C.D.E et F, ainsi que le schéma sanitaire.

PLAN DOUZE : Plan des légendes.

Ce plan figure les légendes employées dans tous les plans, qui ont été énumérés ci-avant.

Les plans ci dessus analysés ont été signés et paraphés par la société comparante représentée comme dit ci dessus et pas nous notaire pour demeurer annexés au présent acte de base dont ils font partie intégrante.

Ces plans pourront subir les modifications qui seraient nécessaires pour :

1. Satisfaire aux exigences des services de l'Urbanisme et des administrations publiques ou privées, fournissant notamment l'eau, le gaz et l'électricité.

2. Exécuter les travaux de construction, en se conformant aux nécessités de l'art de bâtir;

3. Améliorer l'utilisation des parties communes

4. Réaliser les modifications ci-après autorisées.

Il est toujours permis :

a) de réunir en un seul deux ou plusieurs appartements de l'immeuble, se trouvant au même niveau;

b) de réunir deux ou plusieurs appartements se trouvant à des niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour former un appartement duplex, ces appartements étant réunis par des escaliers privés intérieurs.

Dans les deux cas cités ci dessus sub a) et b) les quotités attribuées aux appartements réunis seront additionnées.

c) d'enlever d'un appartement une pièce ou partie de pièce pour l'incorporer à l'appartement voisin;

Dans ce cas, les quotités dans les parties communes générales et spéciales devront subir une modification.

Cette redistribution sera faite par le Notaire détenteur de la minute du présent acte de base.

d) de modifier la distribution intérieure des appartements;

e) après avoir effectué les modifications ci-dessus autorisées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à toute autre compatible avec la technique et la solidité de l'immeuble.

Mais toutes ces modifications devront être exécutées sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble ou son défaut par un architecte agréé par l'assemblée générale.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Ces travaux devront être exécutés, de manière à troubler dans la moindre mesure possible la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet effet il sera fait usage de procédés techniques les mieux appropriés.

Le propriétaire qui fait exécuter de tels travaux est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires de tout préjudice, qui pourrait en résulter, soit pour les parties communes, générales ou spéciales, soit pour les parties privatives, appartenant à des propriétaires de l'immeuble et devra les remettre en parfait état à ses frais.

Mais il ne pourra jamais y avoir à chaque niveau plus d'éléments privatifs, que ceux actuellement créés.

La société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit de modifier l'attribution des caves accessoires des appartements et de transformer en boxes des emplacements pour voitures en cloisonnant ces derniers.

C A H I E R des C H A R G E S
des matériaux utilisés par la construction de l'ensemble.

La société comparante a fait établir un cahier de charges, descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction des Résidences MONTANA et KENTUCKY.

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes, aucune modification ne peut en principe y être apportée sans l'accord des intéressés.

L'énonciation de ce principe comporte cependant réserve suivante résultant des nécessités de l'art de bâtir dans les délais fixés : les matériaux figurant aux plans et décrits au cahier des charges, pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique etcetera, cette remarque est valable tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Les parties communes font l'objet d'un contrat de vente, dont l'objet est délimité, par ce cahier des charges et les plans ci-annexés.

Par contre en ce qui concerne les parties privatives, le cahier des charges peut être modifié de l'accord des intéressés : la société ECB et l'acquéreur, par des conventions particulières ou en application du principe énoncé ci-dessus, résultant des nécessités de l'art de bâtir dans le délai imparti.

Un exemplaire de ce cahier des charges descriptif dont chaque feuillet a été paraphé par la société comparante et par nous Notaire, a ensuite été signé et paraphé par la dite Société et par nous Notaire, pour demeurer annexé au pro-

IXIEME FEUILLET

44 9
/

et acte de base.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels immobiliers ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base, soumise à la transcription.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes, générales ou spéciales.

Sont notamment parties privatives : (cette énumération n'est pas limitative) :

Le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche, en connexion avec le hourdis ou dalles béton armé qui sont parties communes générales.

Les cloisons intérieures non portantes;

Les portes, y compris les portes palières, donnant accès à l'appartement ou au local privatif, les châssis de fenêtres et porte fenêtre, avec leurs volets, persiennes et vitres.

Le revêtement des terrasses accessibles et leurs escaliers, sauf s'il s'agit d'éléments en béton ou en maçonnerie.

Toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et, servant à leur usage exclusif.

Les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etcetera...)

Le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les autres plafonnages ou revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif.

Les revêtements des boxes, emplacements pour voitures et parkings.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage: par exemple : conduites particulières d'électricité, du téléphone de la télédistribution etcetera....

Parties communes générales et spéciales :

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus lors de l'analyse des plans, chaque élément privatif composant les Résidences Montana et Kentucky comporte comme accessoire une quote-part dans les parties communes générales de l'ensemble des deux Résidences et parmi celles-ci dix mille/vingt mille centièmes du terrain qui sert également d'assiette au lotissement (Résidences Dakota et Oklahoma) et au garage complémentaire.

D'autre part chaque élément privatif comporte également comme accessoire une quote-part (cette quote-part est identique à la quote-part dans les parties communes générales, seul le dénominateur change) dans les parties communes spéciales de la Résidence dont il fait partie.

Définition des parties communes générales :

L'énumération qui va suivre n'est pas limitative

1°) Dix mille/vingt mille centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire et notamment le terrain, les pelouses et la voirie verte, la rampe d'accès aux garages, la chaufferie etc

2°) Les fondations, les gros murs de façade, de pignons, de refend, tous les éléments en béton (poutres, piliers, hourdis, dalles en béton etcetera...) la toiture, les

~~rampes d'accès~~¹³, les aires de manoeuvre, les dégagements des caves ~~et~~¹⁴ se trouvant en sous sols et leurs revêtements.

Le gros oeuvre des terrasses privatives (hourdis ou dalles en béton et matériaux d'étanchéité) à l'exclusion du revêtement de marche qui est privatif, et les deux escaliers de ~~Tous~~ les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales.

Les compteurs généraux d'eau, de gaz (si on y recourt) et d'électricité, lesquels seront placés aux frais de la société ECB.

Toutes les canalisations relatives à l'eau froide les canalisations et descentes des eaux résiduaires ou usées, sauf celles qui sont privatives, parce que se trouvant dans les parties privatives, à l'usage exclusif de celles ou qui sont de communauté spéciale, parce que desservant uniquement l'une des deux Résidences.

Les réseaux d'égout ~~sous l'immeuble~~¹⁵ sont parties communes générales, même s'ils se trouvent uniquement sous l'une des deux Résidences.

La conciergerie et tous les éléments qui en sont l'accessoire, telle la cave à l'usage de la concierge.

Les châssis de fenêtre, volets, portes palières et volets des boxes sont parties privatives, mais le côté extérieur sera peint aux frais de la communauté générale sans que cette circonstance modifie le caractère privatif de ces éléments; il en est de même des garde-corps des terrasses, qui sont privatifs.

En général, il faut considérer comme partie commune générale tout ce qui n'est pas privatif ou de communauté spéciale à une Résidence et tout ce qui est commun d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Définition des parties communes spéciales :

L'énumération ci-après n'est pas limitative.

Dans chacune des ~~trois~~ Résidences deux Résidences sont parties communes spéciales à la Résidence ou ces éléments se trouvent : les portes d'entrée des Résidences, le recouvrement devant ces entrées, le revêtement des halls d'entrée, des dégagements, des paliers, des escaliers avec leurs cages, les portes communes, les locaux dénommés véloc ou vide poubelles, les ascenseurs, avec tous les éléments servant à leur usage.

Tout le réseau électrique commun servant à une Résidence exclusivement, les canalisations d'eau froide et descentes des eaux usées et résiduaires, desservant exclusivement une Résidence jusqu'au point de jonction, avec les éléments de communauté générale.

DISPOSITIONS SPECIALES

Les panneaux de séparation des terrasses privatives doivent être considérés comme parties privatives, mitoyennes entre les deux appartements qu'elles séparent et propriété privative par moitié des propriétaires des deux éléments concernés.

Les cloisons des boxes privés constituent des parties privatives au box qu'elles clotent; dans le cas où conformément au droit qu'elle se réserve la société E.C.B transforme un emplacement en box, les cloisons séparatives

secours....

44 8

DEUXIEME FEUILLET

44 8

deviendront mitoyennes entre les boxes et propriété par moitié des propriétaires concernés; dans ce cas, la cession de la cloison privative est obligatoire et donne lieu à dédommagement au prix du jour de la cession, ceci pour le cas de transformations d'emplacements en boxes par l'établissement de cloisons séparatives.

En résumé les cloisons sont propriété privatives du box qu'elles concernent et mitoyennes entre les boxes voisins.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

La Société ESPACE CLARTE BATIR déclare opérer la division juridique de l'ensemble immobilier régi par les présentes en deux Résidences MONTANA et KENTUCKY comportant sept appartements ou flats, dix sept parkings extérieurs privés, neuf emplacements intérieurs pour voiture, deux boxes doubles et trente sept boxes simples.

Cette déclaration de volonté consignée au présent acte de base opère la création d'autant de fonds distincts qu'il y a d'appartements, flats, boxes et emplacements pour voiture ou parking, chacun de ces éléments privatifs compose une partie privative, qui appartient en propriété privative et exclusive à un propriétaire un certain nombre de dix millièmes dans les parties communes générales et en ce qui concerne les appartements et flats le même nombre de quotités dans les parties communes spéciales des Résidences Montana (divisées en quatre mille huit cent quinzeièmes) et Kentucky (divisées en quatre mille neuf cent cinquantièmes).

L'aliénation d'un élément privatif comporte nécessairement l'aliénation de la quote part dans les parties communes générales et spéciales, notamment dans le terrain qui est partie commune générale à un plus vaste ensemble et constitue un accessoire indispensable et inséparable de l'élément privatif; ce terrain mis en copropriété et indivision forcée constitue une partie commune générale de l'ensemble régi par les présentes et auquel il appartient à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes.

La constitution d'hypothèque et d'autres droits réels portent à la fois sur la propriété privative et exclusive et sur les quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en sont l'accessoire.

Cette division est définitive, mais elle ne fait pas obstacle, à ce qu'il soit réalisé les modifications ci-dessus autorisées.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La division de l'immeuble en fonds distincts génératrice des parties communes générales et spéciales nécessite l'existence et l'établissement d'un règlement général de copropriété.

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de copropriété et d'assurer l'administration des parties communes générales et spéciales, leur entretien, leur réparation, leur conservation et éventuellement leur reconstruction et celle de tout l'immeuble, la société comparante a établi un règlement général de copropriété, comportant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement général de copropriété oblige la société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments privatifs et communs formant l'immeuble régi par

le présent acte de base et il oblige ses successeurs, ayants cause et ayants droit à tous titres.

Le statut réel s'impose à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, présents et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs à tous titres, il leur est opposable par le seul fait de sa transcription au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Les dispositions de ce statut sont immuables, sauf accord unanime des propriétaires pris en assemblée générale de l'élément considéré, constaté par acte notarié et transcrit au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Le règlement d'ordre intérieur concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun; il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qui y seront stipulées.

Ces modifications seront constatées par les procès verbaux des assemblées générales qui indiqueront de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance, contenant les procès verbaux des assemblées générales.

Ce livre de gérance devra être communiqué sans déplacement, à tous les copropriétaires ou ayants droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront être imposées par les cédants du droit de propriété à leurs cessionnaires.

Ce règlement général de copropriété a été lu en entier, à la société comparante qui représentée comme dit ci dessus, en a paraphé chaque feuillet, ainsi que nous Notaire; ce document signé ne varietur par la dite Société et par nous Notaire demeurera annexé au présent acte de base et il en fera partie intégrante; il sera transcrit avec l'expédition de cet acte au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

PROGRAMME JURIDIQUE

La Société ESPACE CLARTE BATIR déclare être immatriculée sous le numéro 400.476.871 au bureau VII à Bruxelles, 5 et 7 rue du Commerce, pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe, qui sera supportée par la Société et incorporée de ce fait dans le prix de vente, à supporter par les acquéreurs.

Cette incorporation de la taxe dans le prix de vente se fait sur base d'une taxe calculée sur base de quatre pour cent du prix des constructions; en cas de majoration de la taxe, cette majoration sera supportée par les acquéreurs.

Le prix de vente s'appliquera aux quotités indiquées de terrain, à raison de dix sept cents francs par dixmillième, ce prix correspondant à la valeur vénale des dites quotités de terrain, y compris les parcelles à //

Ce prix sera indiqué dans les actes notariés pour établir la base de perception du droit d'enregistrement.

Les amateurs d'appartements, flats, boxes ou emplacement pour voiture ou parkings conclueront avec la Société

DOUZIEME FEUILLET

44 8

/

acquérir de la Compagnie d'Evere...

44 8

/

S.C.B. un contrat de vente portant sur l'élément privé acquis, supposé édifié avec ses accessoires, étant la part fixée par le présent acte ou dans l'acte partiel d'acquisition, s'il s'agit d'un élément privatif de type spécial, dans les parties communes générales et spéciales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

La société comparante, promoteur, n'a pas la qualité d'entrepreneur et fait construire l'immeuble par entrepreneurs de son choix, sous la ~~surveillance~~ des architectes choisis par elle; par le fait même de la passation de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur devient propriétaire des biens acquis par lui, bénéficiaire du droit d'accession, puisqu'il est propriétaire des quotités de terrain accessoires de l'élément acquis et dès lors l'incorporation des matériaux se produira immédiatement.

L'acquéreur est subrogé également dans tous les droits de la société comparante à l'égard des architectes et entrepreneurs, tenus par la responsabilité dévolue.

Les garanties s'appliquent aux défauts techniques d'installation; toutefois ne sont pas compris dans ces garanties les travaux d'entretien normaux et indispensables, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un usage anormal, d'un mauvais usage, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.

Il est spécifié que les garanties auxquelles sont tenus les différents corps de métier et par conséquent le maître de l'ouvrage sont conditionnées par le fait qu'il doit y avoir usage normal de la chose et que cette partie de l'immeuble, sujette à fonctionnement doit être entretenue, c'est notamment le cas pour : ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture, égouts, façade, clôture extérieure et coetera...

La société comparante, en vue de couvrir le risque de destruction de l'immeuble par incendie, explosions et tempêtes, contractera une assurance aux nom des propriétaires, dès le début de la construction couvrant les risques, assurance qui sera reprise obligatoirement par les copropriétaires, ainsi protégés pour la durée de la construction.

La vente des éléments privatifs de l'ensemble avec leurs quote parts dans les parties communes générales et spéciales; se fera sous les garanties ordinaires du droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations, résultant du présent acte de base, sans garantie concernant la contenance réelle du terrain, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, soit-elle même supérieure à un vingtième en plus ou en moins devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

REVISION DES PRIX

Sauf convention contraire insérée dans le contrat particulier de vente le prix est forfaitaire c'est à dire non sujet à révision en cas de hausses ou baisses des salaires et des matériaux.

Si le contrat particulier stipule que le prix est sujet à réajustement, en cas de hausses ou baisses des salaires et des matériaux, ce réajustement s'opérera, en

direction....

44 9

tenant compte que les salaires représentent forfaitairement cinquante pour cent du prix de la construction, les matériaux en représentant trente pour cent; l'indice de référence sera, indiqué dans le contrat particulier; il sera en principe celui en vigueur au moment du commencement des travaux, l'acquéreur étant informé de l'indice servant de référence au réajustement éventuel du prix.

P A I E M E N T S

Le prix de vente devra être payé par l'acquéreur aux époques fixées par la convention particulière d'acquisition et reprise dans l'acte notarié; les époques ou les paiements deviendront exigibles seront signalées à l'acquéreur au moins huit jours d'avance; ces paiements deviennent exigibles par la seule échéance de ce délai de huitaine.

A défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié ou selon le mode déterminé par cet acte la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au taux de huit pour cent l'an, net d'impôts et de précomptes.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances fixées comme indiqué ci dessus, tout le solde resté dû sur le prix de vente deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de ~~huit~~ ^{quatre} francs cinquante centimes pour cent l'an, à partir du commandement jusqu'au paiement et dans ce cas la société ECB aura la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la présente convention par toutes voies de droit et notamment par la vente des biens conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire.

Cette exigibilité et ses conséquences sont stipulées, à titre de clause pénale, eu égard au caractère spécial de l'opération, qui intéresse toute la collectivité des propriétaires; ceux-ci en effet sont intéressés à l'achèvement des parties communes générales et spéciales dans les délais fixés et ne doivent pas souffrir de la carence de paiement de l'un des acquéreurs.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde resté dû sur le prix de vente et de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an, il sera pris comme de droit, inscription d'office lors de la transcription de l'acte notarié d'acquisition.

En outre les acquéreurs devront affecter en hypothèque spéciale au profit de la société vendeuse les biens acquis par lui, pour un montant correspondant à dix pour cent du prix d'acquisition pour assurer le paiement de tous suppléments éventuels notamment de taxe sur valeur ajoutée ainsi que le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par la loi.

La société ECB pourra toutefois dispenser les acquéreurs de cette affectation hypothécaire et renoncer à l'inscription d'office, mais aux conditions suivantes :

I. Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'

francs cinquante centimes....

+ neuf.....

REIZIEME FEUILLET

acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par eux, avant le paiement intégral du prix et des intérêts et, des suppléments éventuels; s'ils doivent contracter un emprunt hypothécaire pour payer ce prix, le montant du prêt devra être suffisant pour payer l'intégralité du solde resté dû sur le prix et les acquéreurs devront obtenir l'accord écrit de la société vendeuse pour la conclusion de ce prêt et ils devront consentir au profit de cette dernière, délégation sur les fonds empruntés.

2. Les acquéreurs devront dans leur acte d'acquisition donner mandat irrévocable à une personne désignée par la société vendeuse, pour hypothéquer au profit de cette dernière les biens acquis pour sûreté d'une somme correspondant à un/dixième du prix, pour assurer le paiement de tous suppléments éventuels notamment de taxes sur valeur ajoutée et le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par la loi, ainsi que les frais de l'affectation hypothécaire qui incombent aux acquéreurs.

Ce mandat permettra également de réaliser tous et modifications ou complémentaires de l'acte de base, permettant la réalisation de modifications préalablement prévues par les copropriétaires. Il permettra également

RECEPTIONS - LIVRAISONS - AGREEMENTS
Parties privatives :

Dès que les travaux dans les parties privatives seront terminés, la livraison agréation pourra être exigée par la Société ESPACE CLARTE BATIR.

Cette réception est l'œuvre de la Société, représentée par son Architecte ou un délégué de celui-ci et par l'acquéreur, éventuellement accompagné ou représenté par un architecte ou toute autre personne dûment mandatée.

Le procès verbal de réception sera dressé en double exemplaires et signé sur place par les parties.

Cette réception couvre définitivement tous vices apparents, l'acquéreur conservant uniquement son recours contre les entrepreneurs, ayant exécuté effectivement les travaux dans les limites de la responsabilité dévolue qui grève également l'Architecte, la loi du neuf.

S'il est reconnu, lors de la réception que tout a été exécuté conformément aux plans et au cahier des charges, avec éventuellement les modifications convenues entre les parties, le procès verbal le mentionnera, la livraison sera faite et l'agrément sera définitive, le procès verbal constatant la réception provisoire, (si l'acquisition a été faite au cours de la construction) & la réception définitive (si la convention a été signée alors que les travaux seraient terminés).

Si lors de l'examen des ouvrages, il apparaissait que des retouches sont à faire, qu'il existe des malades ou des manquements, le procès verbal les détaillera minutieusement et la Société ECB fera opérer les redressements nécessaires par les corps de métier à ce qualifiés.

L'acquéreur doit permettre à la société ECB d'opérer ces redressements, en laissant l'appartement quinze jours ouvrables à la libre disposition des corps de métier.

Dans le cas où ce principe ne serait pas observé, l'acquéreur prenant possession de l'appartement immédiatement, après l'établissement du procès verbal de réception, mais avant l'exécution des retouches, il devra con-

ne pas d'acquérir les parcelles dix et onze décrites par le plan du présent acte pour compléter le terrain assiette de l'ensemble aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir.

44/2

neuf mille cent septante un restant d'application à ce sujet.

1 44/2

fier une clef de l'appartement, à la Société E.C.B. et dégager celle-ci de toute responsabilité pouvant résulter de vols ou dégâts éventuels; en outre un délai plus long devra être fixé pour le redressement des manquements.

Si l'acquéreur prend possession de son appartement ou local privatif, malgré l'opposition de la Société E.C.B. cette dernière sera en droit de prendre immédiatement aux frais de l'acquéreur inscription hypothécaire sur les biens pour sûreté du solde resté dû sur le prix de vente, des suppléments et des intérêts au taux de ⁰/_{huit} francs cinquante centimes pour cent l'an et de poursuivre le recouvrement de ces montants par toutes voies de droit, sans opposition possible de la part de l'acquéreur, la prise de possession dans ces conditions valant réception.

La Société E.C.B. pourra s'opposer à la prise de possession, avant qu'il ne soit procédé à la réception provisoire de la partie privative, ou également si partie du prix devenue exigible ou si les suppléments dus n'étaient pas payés.

L'acquéreur ne peut se prévaloir de l'apparition éventuelle de fissurations dans les plafonds et murs, de déjonctions entre matériaux différents ou dans l'assemblage de matériaux identiques et qui seraient dues, malgré toutes les précautions prises, à des tassements différentiels, à des phénomènes de dilatation ou de retrait, à des variations de températures et d'hygrométrie de l'air auxquels les techniques actuelles restent soumises.

A côté des livraisons agréations et réceptions expresse, il y a les agréations tacites, qui résultent soit de la prise de possession par l'acquéreur ou son ayant cause (par exemple le locataire) soit du paiement intégral du prix et des suppléments non accompagnés de réserves détaillées précises.

La prise de possession est subordonnée à la signature du procès verbal de réception provisoire, mentionnant l'exécution des travaux réception qui deviendra définitive un an après cette date, conformément aux stipulations de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

PARTIES COMMUNES :

Il est à noter que les règles reprises ci dessus concernant les parties privatives doivent être considérées comme d'application pour les parties communes.

Cette dernière réception est l'oeuvre de la société comparante, représentée par son Architecte et par le délégué des copropriétaires de l'élément considéré, nommé par l'assemblée générale compétente, à la simple majorité des voix et muni par cette assemblée des pouvoirs nécessaires à cette fin.

Si l'assemblée générale compétente décide que le copropriétaire désigné par elle pour faire la réception doit être assisté d'un architecte, expert ou organisme, les frais et honoraires provoqués par ces interventions constitueront des charges communes, à répartir entre les propriétaires intéressés.

Le délégué des copropriétaires assisté le cas échéant de l'expert désigné, engagera valablement et sans recours tous les copropriétaires des parties communes.

neuf....

UATORZIEME
FEUILLET

La société comparante pourra pour des raisons d'état d'achèvement de chantier, demander de subdiviser dans le temps en deux ou plusieurs parties, la réception des parties communes; en effet la conciergerie doit être terminée avant certaines parties communes et d'autre part la peinture des accès communs n'est généralement exécutée qu'après l'entrée de la majorité des occupants; la zone verte ne peut être aménagée qu'en fonction de la saison.

Il est ici fait observer que le chauffage central, les ascenseurs et certains autres éléments communs ont l'objet de réceptions par des organismes agréés par l'état. De ce fait, ces réceptions spéciales seront exclues de la réception générale des parties communes et le coût résultant de l'intervention de ces organismes sera supporté par les copropriétaires au titre de charges communes.

RECEPTIONS EN GENERAL :

Les demandes de réceptions sont l'oeuvre de l'architecte; les réceptions devront être faites, endéans les trente jours de la demande.

Si aucune suite n'était réservée à cette demande, une mise en demeure sera faite par simple lettre recommandée.

Si après cette mise en demeure, l'acquéreur s'il s'agit de la partie privative, le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes, s'abstenait pendant quinze jours de procéder à la réception, la Société C.B. pourra sur simple requête, demander à Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles la nomination d'un expert ayant mission d'assister à la livraison d'agrément.

L'expert commis de cette façon engagera valablement et sans recours l'acquéreur défaillant, s'il s'agit d'une partie privative ou le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes.

Vu leur complexité et les influences diverses extérieures et indépendantes des promoteurs, les détériorations des installations et canalisations d'électricité, sanitaires, Radio-Télé, égouts ou chauffage central ne pourront être considérés comme vices cachés, après réception.

DELAIS D'ACHEVEMENT - RETARDS - INDEMNITES

Le délai d'achèvement de la partie privative sera indiqué dans chaque contrat particulier; ce délai sera prolongé du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

Parmi ces cas, il y a conventionnellement laguerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé, les grèves dans l'industrie du bâtiment et dans celle des transports, les troubles politiques et sociaux, les intempéries (pluies persistantes et gelées) dans la mesure où elles sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et l'approvisionnement du chantier, ainsi que tous autres événements ou circonstances indépendants de la volonté des entrepreneurs et fournisseurs.

Ce délai sera également prolongé si l'acquéreur commande des modifications ou fait exécuter des travaux supplémentaires et il sera prolongé du nombre de jours perdus égal à celui du retard apporté par l'acquéreur à effectuer les paiements devenus exigibles.

La société ESPACE CLARTE BATIR aura le droit d'imputer toutes sommes versées par l'acquéreur d'abord sur

le cout des travaux supplémentaires commandés par ce dernier
ensuite sur tous frais de poursuites et sur tous intérêts
par suite de retard.

EN CAS DE RETARD NON JUSTIFIE DANS LA LIVRAISON
LA PARTIE PRIVATIVE l'acquéreur aura droit à une indemnité
dont le montant sera représenté par une somme d'argent, co
respondant à l'intérêt au taux de sept pour cent l'an sur
montant des sommes payées par l'acquéreur sur le prix de v
te au moment ou le retard sera reconnu comme étant non jus
fié; mais cette indemnité ne prendra cours qu'après une mi
en demeure faite par exploit d'huissier et si ce retard e
injustifié.

Cette indemnité étant stipulée à titre de claus
pénale, aucune autre sanction ne pourra être réclamée pour
cause de retard dans la livraison.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIETAIRES
Outre leur prix de vente et les suppléments éve
tuels, les copropriétaires auront à payer et supporter les
charges suivantes :

A.- AU TITRE DE CHARGES COMMUNES :

1. A partir de la signature du compromis de ven
tous frais communs engagés par le gérant;

2. Quel que soit la période de l'acquisition :

a) les frais de l'acte de base qui s'élèvent à
quinze francs par dixmillième dans les parties communes gé
rales, avec un minimum de deux mille francs par appartement
et cinq cents francs par garage (box, emplacement ou parking
en cas d'acquisition séparée d'un tel élément privatif);

Le paiement de cette quote part donne droit à un
copie sur papier libre de l'acte de base; ces frais compor
tent le cout de l'expédition qui sera soumise à la transcrip
tion, ce document qui fait partie des archives de l'immeubl
devant être remis au gérant.

b) tous les achats effectués par le gérant pour
les besoins de l'immeuble (poubelles, matériel de nettoyage
etcoetera..)

c) les frais de réception des parties communes;

d) les frais de fonctionnement, du chauffage cen
tral à allure modérée, fait même avant la livraison; ces
frais seront répartis au prorata du nombre de dixmillièmes
possédés par chaque propriétaire.

Ces frais sont engagés dans l'intérêt des acqué
reurs, qui auront de la sorte leurs locaux mieux asséchés
et plus agréables à habiter; en outre ce chauffage est de na
ture à protéger contre l'humidité certains éléments de la
construction.

e) les frais de voirie sont intégralement compri
dans le prix de vente des appartements et autres éléments
privatifs.

B.- AU TITRE DE CHARGES PARTICULIERES :

a) les frais, droits et honoraires résultant de
la constatation par acte notarié de la convention d'acquisi
tion, selon le programme établi ci dessus, les honoraires
notariaux étant calculés conformément aux dispositions de l
arrêté Royal du vingt deux janvier mil neuf cent septante e
un et aux usages de l'Arrondissement de Bruxelles.

b) les frais et honoraires de l'acte d'affectation hypothécaire, en cas de défaut de paiement ou de pri-
e de possession, avant paiement intégral du prix et des
uppléments éventuels;

c) les frais de location des compteurs de passa-
e eau chaude et froide et des calorimètres placés sur les
adiateurs, les frais d'ouverture du compteur d'électrici-
é et le paiement des provisions nécessaires pour pouvoir
disposer de ces services;

d) les redevances annuelles éventuellement ré-
lamées par la Commune ou autres organismes pour frais de
oirie, sous réserve de ce qui a été précisé ci dessus, au
tre de charges communes;

e) En cas de modifications au programme standard
tabli par le présent acte, les honoraires des architectes
élevant à dix pour cent du cout des travaux de modifica-
on, majoré de quatorze pour cent (taxe sur la valeur a-
outée, réclamée aux architectes), ces honoraires devant é-
yés dans les huit jours de l'accord intervenu.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

elatives à l'utilisation de certains locaux et installa-
ous.-

Conduits de fumée du chauffage :

Il y a lieu de présenter annuellement à l'admi-
stration communale un certificat prouvant que la combus-
on a été vérifiée et est conforme aux normes NBN.411.

Ce certificat devra être établi par une firme a-
ée; cette mesure est prise en vue de lutter contre la
pollution de l'air et est exigée par l'administration com-
unale.

Containers-poubelles : l'achat de ces containers
après le modèle prescrit par l'administration communale se-
a effectué par la gérance et les frais en résultant cons-
tue une charge commune générale.

Vide-poubelles : Il est interdit d'y jeter :bou-
illes, vêtements, batons, fleurs à grandestiges etc...
endroit en sous sols sera désigné par le gérant pour le
spot de ces objets.

Les déchets de cuisine devront être emballés et
s en petites quantités; en règle générale, aucun objet ne
être jeté, s'il peut obstruer, salir ou détériorer le
nduit.

Il est interdit d'y verser des cendres chaudes
tout objet provoquant du bruit dans sa chute.

Séparation des terrasses : Une partie de ces sé-
rations sont amovibles par ordre du service des Pompiers
doivent le rester pour permettre le passage en cas d'in-
ndie d'un appartement à l'autre; cette prescription est
lable du premier au douzième étage; au treizième étage
s séparations sont fixes.

Toitures : L'accès des toitures est interdit,
uf en cas de travaux, d'incendie ou de déménagement.

L'accès de la toiture couvrant le douzième étage
u se trouvent les poutres fixes de déménagement) se fait
puis les paliers intermédiaires des cages un et deux par
s échelles; cette toiture n'a pas de garde-corps (sauf
x terrassesprivatives .

Il y a lieu de procéder à une vérification du
ofing et de tous les éléments des toitures au moins deux
is l'an; il es est de même pour leur nettoyage.

Entretien des égouts : Il est indispensable d'ap

porter un soin particulier, à l'entretien des égouts; ceux-ci doivent subir un nettoyage complet au moins quatre fois l'an et ce y compris tous les accessoires.

Nettoyage des terrasses privatives : Les eaux de pluie sur terrasses sont rejetées vers l'extérieur, il est donc interdit de nettoyer celles-ci à grandes eaux.

Hottes aspirantes des cuisines : Il est nécessaire de nettoyer et de remplacer, en temps voulu les filtres des hottes, afin d'éviter des dépôts de graisse dans les conduits (danger d'incendie);

GARAGES :

Les aires de circulation et de passage doivent toujours rester entièrement libres.

Les ventilations hautes et basses le long des parois extérieures et au plafond ne pourront subir aucune modification, tenant compte de leur fonction essentielle.

Les boxes et emplacements sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport des personnes des camionnettes et des voitures à usage mixte, tels que station wagon; les matières inflammables ne peuvent y être entreposées.

Les emplacements pour voiture ne pourront servir à l'entreposage de marchandises, meubles etc ...

La société ESPACE CLAIR BATIR se réserve le droit de convertir en boxes les emplacements initialement prévus aux places.

La cloison séparative entre deux boxes appartenant à un propriétaire peut être supprimée, à l'exclusion toutefois des cloisons porteuses.

Les boxes et les emplacements pour voiture pourront être vendus à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements de l'immeuble; ils pourront être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaire ni occupant d'appartement de l'immeuble; mais ces ayants droit doivent observer strictement le règlement de copropriété, ainsi que les prescriptions de l'acte de base.

PARKINGS VISITEURS : (BLOC DEUX)

Ils sont réservés uniquement aux visiteurs étrangers à l'immeuble.

A partir de vingt et une heures toutefois les occupants de l'immeuble sont autorisés à y garer leur propre voiture jusqu'à neuf heures du matin le lendemain; cette clause pourra toutefois être modifiée par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix du/l'immeuble. (communauté générale);

Il est strictement défendu de garer ou laisser stationner des voitures, motos ou autres véhicules sur les voiries privées, sauf cas spéciaux, tels que médecins, voitures de déménagement et des fournisseurs; le stationnement à demeure des caravanes ou des bateaux sur ces emplacements n'est pas toléré.

L'emplacement situé entre les parkings privatifs vingt six et vingt sept doit rester libre en tous temps pour le passage des voitures de pompiers.

ESPLANADE :

L'accès de cette esplanade est strictement interdit à tout véhicule motorisé et vélos, sauf déménagement,

bloc deux

44

médecin en cas d'urgence, ambulance et voiture des pompiers.

LOCAUX VELOS UN ET DEUX :

Ces deux locaux au niveau des sous sols sont destinés à recevoir des vélos, des vélos moteurs et des voitures d'enfants et ne sont en aucun cas destinés à recevoir des motos; ces dernières ne peuvent se garer que dans les boxes et sur les emplacements.

La destination de ces locaux pourra toutefois être modifiée par l'assemblée générale du Bloc Deux, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la communauté du Bloc DEUX.

ASCENSEURS :

Les ascenseurs devront subir des vérifications et entretiens périodiques.

L'usage des ascenseurs est réglementé par la loi

Pour tout ce qui ne serait pas repris dans la loi les assemblées générales de chaque Résidence pourront statuer à la simple majorité des voix.

CAVES :

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'une des Deux Résidences; elles ne peuvent être données en location, concédée ou appartenir en jouissance, qu'à un propriétaire ou occupant d'appartement de l'immeuble.

Le fait pour une cave de se trouver dans une Résidence différente de celle de l'appartement dont cette cave dépend n'a pas pour effet d'obliger le propriétaire de cette cave de participer dans les charges communes spéciales de la Résidence où se trouve située la cave.

Il en est de même pour les propriétaires d'emplacements pour voiture, parking ou boxes, qui à ce titre ne participent pas dans les charges communes spéciales.

Les caves sont attribuées dès l'origine, à l'appartement portant la même numérotation; néanmoins la Société ESPACE CLARTE Ba TIR se réserve le droit de modifier cette attribution ou distribution des caves et ultérieurement les propriétaires d'appartements peuvent échanger leurs caves ou les céder; ces mutations doivent être constatées par acte notarié et ne modifieront pas le nombre de quotités attachées aux appartements auxquels ces caves appartiennent.

Dans de nombreuses caves privatives se trouvent des éléments communs, tels que tuyauteries, accessoires, soupiraux, regards etcoetera les propriétaires et les occupants devront faciliter et permettre l'accès de leurs caves pour l'entretien et les réparations éventuelles.++

DEMENAGEMENTS :

Des poutres de déménagement du type fixe sont prévues pour les appartements du premier au douzième étage; il est à noter toutefois que les poulies ne sont pas prévues.

L'accès de ces poutres est réglé au poste toitures.

En cas de dégâts causés par un déménageur, soit à la façade, soit aux communs de l'immeuble, les frais de réparation seront facturés directement au propriétaire.

Les déménagements par les ascenseurs sont autorisés pour autant que le contrat d'entretien le précise.

++ Les caves n'étant pas destinées à l'entreposage d'objets de valeurs la communauté des copropriétaires et la société comparante ne pourront en aucun cas être rendus responsables de dégradations causées à ces objets pour quelque cause que ce soit.-

9/4

Il y a lieu dans cette hypothèse de tenir strictement compte de la charge permise indiquée dans la cabine les parois latérales devront être protégées par des moyens efficaces à fournir par la gérance.

L'accès des camions de déménagements est autorisé sur l'esplanade pour les appartements donnant en façade. Pour ceux donnant en façade OUEST un emplacement est réservé à côté du parking numéro vingt six.

ESCALIERS DE SECOURS :

Ces escaliers devront être entretenus aux frais de la communauté générale du Bloc deux; ils devront rester accessibles et libres en tous temps.

PORTES DES SAS :

Les portes des sas donnant dans les cages d'escalier ne pourront en aucun cas être fermées à clef.

PROTECTION DES ACQUEREURS

Le programme juridique établi ci-dessus a précisé les garanties fournies par la Société ESPACE CLARTE BATIR aux acquéreurs des éléments privatifs régis par le présent acte de base.

Délais de livraison:

Indemnités en cas de retard dans la livraison et formalités à accomplir pour l'obtention de ces indemnités.

Date du commencement des travaux : janvier mil+++

La date d'achèvement de la partie privative est fixée dans l'acte particulier d'acquisition et constitue la date de livraison.

Description des parties privatives et communes et des matériaux utilisés pour la construction de l'immeuble.

Pour le cas d'acquisition d'éléments privatifs avant leur terminaison, la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un (Loi Breyné) et l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant ont établi un certain nombre de dispositions assurant la protection des acquéreurs, ces dispositions ont été portées à la connaissance des candidats acquéreurs, avant la signature de leurs conventions.

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation à l'immeuble en construction, mais en tout état de cause seulement après la passation de l'acte notarié d'acquisition et le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, réception qui fait courir le délai de la responsabilité décennale, sous réserve de ce qui est stipulé à l'alinéa suivant, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée de la construction.

La responsabilité décennale faisant l'objet des articles 1.792 et 2.270 du Code Civil est due par la Société vendeuse, à l'égard des dits acquéreurs, au même titre que par les Architectes et Entrepreneurs et pour la même durée.

La réception définitive des ouvrages privatifs

neuf cent septante et quatre...

44/8

44/8

e pourra se faire, en ce qui concerne les acquéreurs d'éléments privatifs en cours de construction qu'un an après la réception provisoire et pour autant que la réception définitive des parties communes, y compris les accès, ait été faite (article 9 de la loi).

Le propriétaire, s'il s'agit des parties privatives
et délégué des copropriétaires, s'il s'agit des parties
communes, se refusant à faire la réception demandée par
la société comparante, y sera contraint de la manière qui
a été précisée ci-dessus, par la désignation d'experts ju-
diciaires, chargés de faire la réception en leur lieu et
place; les honoraires et frais de ces experts constituent
une charge incombant au propriétaire défaillant ou une
charge commune incombant à la copropriété défaillante.

Aucune clause ne sera insérée dans les actes concernant la faculté de rachat ou réméré (article II de la loi).

En cas de défaillance du promoteur (Société ECB) les acquéreurs sont tenus à l'achèvement de l'ensemble révisé par les présentes, conformément aux plans et cahier des charges annexés au présent acte de base.

Ils le feront conformément aux prescriptions de la convention de garantie d'achèvement, à intervenir entre la société E.C.B. et la Kredietbank, cette dernière fournissant la garantie d'achèvement prévue par l'article 12 de la loi, les sommes restées dues par les acquéreurs devant être payées aux époques convenues à l'organisme caution qui assurera le paiement des entrepreneurs.

DONT ACTE.

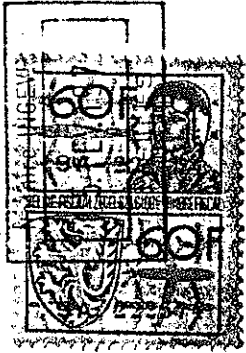
Fait et passé à Ixelles, en l'étude.

Lecture faite la société comparante représentée
comme dit ci dessus a signé avec nous Notaire.

Approuvé la rature
de dix lignes et
trente six mots nu

Enregistré à l'elles 1^{er} Bureau, le dix-huit février 1974
Vol. 58 fol. 81 case 3
Reçu : cent cinquante francs
150.- F Le Receveur

ROCHUS



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier, composé de deux Résidences, dénommées Résidences MONTANA et KENTUCKY, à ériger sur un terrain commun avec le bloc I (Résidences DAKOTA et OKLAHOMA à construire ultérieurement) et un garage complémentaire, terrain contenant en superficie, y compris les parcelles à provenir de la Commune d'Evere un hectare cinquante et un ares dix centiares.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble composé des RESIDENCES MONTANA et KENTUCKY, ce statut réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, ce règlement s'appliquant aux deux Résidences précitées.

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

ARTICLE DEUX :

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

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

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE QUATRE :

L'ensemble immobilier régi par les présentes (Résidences Montana et Kentucky) et celui ou ceux formés par les Résidences Dakota et Oklahoma avec le garage complémentaire seront érigés sur le terrain précité d'un hectare cinquante et un ares dix centiares, dont une partie provient de la Commune d'Evere.

Ce terrain mis en copropriété et indivision formée forme une partie commune générale à ces trois ensembles et est divisé en vingt mille cent/vingtmille centièmes.

MIER FEUILLET

BLOC DEUX...

BLOC UN..

Cet ensemble immobilier comporte :

A.- des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative et exclusive à un copropriétaire;

B.- des parties communes générales, qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires des deux Résidences (Montana et Kentucky) et à chacun d'eux pour un certain nombre de dixmillièmes;

C. des parties communes spéciales, qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires d'une Résidence déterminée.

Les parties privatives sont dénommées appartements, flats, bureaux, boxes simples ou doubles, emplacements pour voiture intérieurs et parkings extérieurs.

ARTICLE CINQ :

Les parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont divisées en dix mille dixmillièmes, attribués aux éléments privatifs constituant l'ensemble, dans la proportion des valeurs respectives des éléments.

Le terrain assiette de l'ensemble constitue une commune générale, mais servant à plusieurs ensembles dépend de l'ensemble régi par les présentes qu'à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes.

Les parties communes spéciales sont réparties de la manière suivante et par Résidence :

RESIDENCE MONTANA : quatre mille huit cent cinquante mille huit cent cinquantièmes

RESIDENCE KENTUCKY : quatre mille neuf cent cinquante mille neuf cent cinquantièmes.

Les boxes, emplacements pour voiture intérieurs et parkings extérieurs n'ont pas de quotité dans les dites parties communes spéciales.

Chaque élément privatif possède le même nombre de dixmillièmes dans les parties communes générales ou spéciales. Seul le dénominateur varie, étant constitué par les quotités ci-avant précisé appartenant à chaque élément.

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

ARTICLE SIX : Tableau des quotités :

Trente sept boxes simples comportant chacun cinquante dixmillièmes des parties communes générales ensemble cent vingt cinq/dixmillièmes..... 185/10.000

Deux boxes doubles comportant chacun dixmillièmes ensemble seize dixmillièmes..... 16/10.000

Neuf emplacements intérieurs marqués lettre E comportant chacun cinq/dixmillièmes ensemble quarante cinq dixmillièmes..... 45/10.000

Dix sept parkings extérieurs, marqués lettre P comportant chacun deux/dixmillièmes ensemble trente quatre dixmillièmes..... 34/10.000

Les neuf emplacements intérieurs sont désignés ci-après E.septante trois à E.quatre-vingt inclus;

Les dix sept parkings sont numérotés dix sept inclus et P.vingt cinq à P.trente-vingt inclus.

Les boxes simples sont numérotés B.trente quatre à B.trente six, B.trente huit à B.quarante et un et B.quarante trois à B.septante deux. Les boxes doubles sont numérotés B.trente sept et B.quarante deux.

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE :

Résidence Montana :

L'appartement 001 comporte soixante huit dixmillièmes..... 68/10.000

L'appartement 002 comporte cent onze/dix millièmes.....III/10.000

L'appartement 003 comporte quarante sept dixmillièmes..... 47/100000

Résidence Kentucky :

L'appartement Flat 005 comporte quarante sept/dixmillièmes..... 47/10.000

L'appartement 006 comporte nonante/dixmillièmes..... 90/10.000

L'appartement 007 comporte soixante huit/dixmillièmes..... 68/10.000

L'appartement 008 comporte cent onze/dix millièmes.....III/10.000

AU NIVEAU DES ETAGES - (de un à douze inclus)

Résidence Montana :

Les appartements de type UN dénommés 011 au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, 111 au onzième étage et 121 au douzième étage, comportant chacun septante/dixmillièmes ensemble huit cent quarante/dixmillièmes.....840/10.000

Les appartements de type DEUX dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage et 122 au douzième étage comportant chacun cent treize/dix millièmes, ensemble treize cent cinquante six/dix millièmes.....I.356/10.000

Les appartements de type TROIS dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage et 123 au douzième étage, comportant chacun nonante deux/dixmillièmes, ensemble onze cent quatre/dixmillièmes.....I.104/10.000

Les appartements de type QUATRE sont dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 054 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage et 124 au douzième étage, compor

deuxième feuillet

449

REPORT:

10.000

tant chacun novante deux/dixmillièmes, ensemble
onze cent quatre/dixmillièmes.....I.104/10.000

Résidence Kentucky :

Les appartements de type CINQ sont dé-
nommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage
035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055
au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au
septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neu-
vième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième
étage et 125 au douzième étage, comportant chacun
novante deux/dixmillièmes ensemble onze cent qua-
tre dixmillièmes.....I.104/10.000

Les appartements de type SIX sont dénom-
més 016 au premier étage, 026 au deuxième étage,
036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056
au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au
septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neu-
vième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième
étage et 126 au douzième étage comportant chacun
novante deux/dixmillièmes, ensemble onze cent qua-
tre dixmillièmes.....I.104/10.000

Les appartements de type SEPT sont dénom-
més 017 au premier étage, 027 au deuxième étage,
037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057
au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au
septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neu-
vième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième
étage et 127 au douzième étage, comportant chacun
septante/dixmillièmes, ensemble huit cent quarant
e/dixmillièmes.....840/10.000

Les appartements de type HUIT sont dénom-
més 018 au premier étage, 028 au deuxième étage,
038 au troisième étage, 048 au quatrième étage,
058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078
au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au
neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzi-
ème étage et 128 au douzième étage comportant cha-
un cent treize/dixmillièmes, ensemble treizecent
inquante six/dixmillièmes.....I.356/10.000

AU NIVEAU DU TREIZIEME ETAGE (étage technique)

Résidence Montana :

L'appartement I31 comporte septante dix-
millièmes.....70/10.000

L'appartement I32 comporte cent quinze/
dixmillièmes.....115/10.000

Résidence Kentucky :

L'appartement I33 comporte cent quinze/
dixmillièmes.....115/10.000

Résidence L'appartement I34 comporte
septante/dixmillièmes.....70/10.000

ENSEMBLE : Dix mille/dixmillièmes 10.000/10.000

Il est formellement stipulé que quelles que
soient les variations ultérieures subies par les valeurs
respectives des appartements, flats, bureaux, boxes, em-
placements pour voiture intérieur ou parkings extérieurs
notamment par suite de modifications ou de transforma-
tions qui seraient faites dans une partie quelconque de
l'ensemble immobilier régi par le présent règlement ou

par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des parties communes générales et spéciales, dont question ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale compétente, prise à l'unanimité des voix de l'élément considéré.

L'acte de base énumère de façon limitative non limitative les parties communes générales et spéciales et les parties privatives; le présent règlement se réfère à cette énumération, qui de ce fait n'est pas reprise au présent règlement.

ARTICLE SEPT : Jouissance des parties privatives
Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier.

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

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

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier, à pratiquer dans les murs séparatifs de chaque Résidence des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire et se trouvant dans des Résidences différentes, mais à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Cette autorisation n'est pas nécessaire pour la Société ESPACE CLARTE BATIR, qui pourra toujours construire des appartements s'étalant sur deux Résidences.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE HUIT : Modification aux parties communes
Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale compétente, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'élément considéré et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF : aspect- style - harmonie
Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier régi par les présentes ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière des deux Résidences, prises à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'ensemble. (Bloc Deux).

Il en sera ainsi notamment pour les fenêtres, les garde-corps, les persiennes et les volets et toutes les par

ties de l'immeuble visibles de l'extérieur.

Mais il est toujours permis de placer dans les appartements des persiennes intérieures, sans demander l'avis de l'assemblée générale; toutefois ces persiennes devront être de couleur pastel variant du blanc à l'ocre et au gris.

Les volets et autres dispositifs de protection de tentes et persiennes extérieures ne pourront être placés sans une autorisation expresse de l'assemblée générale plénière des deux Résidences. ++

La couleur de repeinture des portes d'entrées des appartements (coté des parties communes) doit être décidée par l'assemblée générale de chaque Résidence, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la Résidence concernée; cette majorité est nécessaire pour modifier toute couleur d'origine des parties communes, décidée souverainement par la Société ESPACE CLARTE BATIR.

Les propriétaires et les occupants ne pourront être aux fenêtres sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à coté d'elle, ainsi que sur les boîtes aux lettres, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale de chaque Résidence indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le cas d'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ou d'activité similaire, la pose d'une plaque donnant certaines indications, telles que les heures de visite est nécessaire pour l'exercice de la dite profession ou activité; dans ces cas, ces plaques seront de dimensions réduites et d'un modèle à faire approuver par le Conseil de Gérance, qui décidera également de leur emplacement.

La Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit d'établir des panneaux, pannonceaux, électriques ou autres dans les batiments ou aux abords de ceux-ci, jusqu'à la vente du dernier élément privatif/comprenant l'ensemble immobilier régi par les présentes et ce sans qu'il soit de ce fait du aucune indemnité à la copropriété, le tout conformément à ce qui est stipulé à ce sujet dans l'acte de base.

La Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve également le droit d'occuper un ou plusieurs locaux et notamment des appartements, en tant que bureau de vente, ce droit s'exerçant jusqu'à la vente du dernier élément privatif de l'ensemble des quatre Résidences à construire sur le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes.

ARTICLE DIX :

Une seule antenne (Radio-télévision) est prévue sur la toiture de chaque Résidence; cette antenne de communauté spéciale, si elle ne sert qu'à une seule Résidence sera de communauté générale si elle sert aux deux Résidences. BLOC (Un et deux).-

Il ne pourra en être placé d'autres sur la toiture.

La société ESPACE-CLARTE BATIR se réserve le droit de remplacer cette antenne par la T.V.distribution.

++ Le placement de rideaux n'est pas obligatoire; toutefois dans le cas de placement de rideaux ceux-ci devront nécessairement être en voile uni, style store floché, avec un large ourlet dans les angles et de totalité blanche ou coquille d'oeuf.

44 9

100 des blocs un et deux.

44 9

Le téléphone public peut être placé dans les appartements; des arrivées sont prévues dans chaque appartement à cet effet.

Le placement de ce téléphone se fera aux frais risques et périls des propriétaires.-

"SECTION II "

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE ONZE:

CONCIERGES

Il est établi dans l'ensemble immobilier régi par les présentes une concierge; une deuxième concierge sera installée dans les Résidences DAKOTA et OKLAHOMA. La concierge est chargée de l'entretien des éléments communs.

Les périodes de congé et de sortie de la concierge seront fixées, de manière à assurer la présence continue dans l'ensemble immobilier de l'une des deux concierges.

La conciergerie, la cave ou locaux qui en dépendent sont des parties communes générales; le traitement de la concierge et les dépenses concernant celle-ci (sécurité sociale, assurances, etc.) constituent des charges communes générales.

La Société E.C.B. se réserve le droit d'engager une concierge à ses frais, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires; elle pourra utiliser la concierge pour le nettoyage des appartements et locaux privés. Ces prestations supplémentaires seront rémunérées par la Société E.C.B.

ARTICLE DOUZE:

Il est fait appel par l'assemblée générale de l'ensemble immobilier, régi par les présentes, aux soins d'un gérant.

Pour la première fois, le gérant devra être un professionnel, justifiant de la gestion d'au moins deux immeubles importants.

Il sera choisi pour la première fois, par la Société E.C.B., pour une période, allant du début de la première phase jusqu'à ~~un an~~ après l'occupation des Résidences DAKOTA et OKLAHOMA, ses fonctions commençant immédiatement après la date d'entrée du premier occupant de l'immeuble. //

Pendant cette période, la Société E.C.B. peut faire choix d'un autre gérant, si le premier choisi par elle ne lui donne pas satisfaction.-

Ce droit est réservé par la Société E.C.B., pour éviter une mauvaise administration de l'ensemble immobilier pendant cette première période.-

Après cette période, les gérants seront choisis par l'assemblée générale plénière de l'ensemble qui fixera la durée de leurs fonctions et leurs traitements.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, et notamment de l'exécution des réparations, à effectuer aux choses communes générales et spéciales.

Si le gérant est absent ou défaillant, la propriété du plus grand nombre de dix millièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

DEUXIEME FEUILLE
LET.

14/8

dans ce cas..

14/8

eux...

14/8

de l'assemblée générale des propriétaires la Résidence NTANA.

14/8

ARTICLE TREIZE:

COMPETENCE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale des copropriétaires de tout l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. --

L'assemblée générale de chaque Résidence est souveraine maîtresse de l'administration de sa Résidence en tant qu'il s'agit des intérêts de communauté spéciale.

ARTICLE QUATORZE:

VALIDITE DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires de l'immeuble s'il s'agit de l'assemblée générale plénière de l'ensemble, tous les copropriétaires de la Résidence intéressée s'il s'agit de l'assemblée générale d'une Résidence déterminée, sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Sauf indication contraire du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, l'heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de ces réunions obligatoires annuelles les assemblées sont convoquées, à la diligence du Président ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. --

Elles doivent l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble un/quarter de la totalité des voix de l'élément considéré.

En cas d'inaction du gérant pendant huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE QUINZE:

CONVOCAION DES ASSEMBLEES

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

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

ARTICLE SEIZE:

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués, d'une manière très claire dans les convocations. --

Il faut exclure les points libellés DIVERS, à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Chacun des propriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée moyennant préavis de dix jours.

La Société E.C.B., se réserve le droit de convoquer la première assemblée générale et d'en fixer l'ordre

dujour.

ARTICLE DIX SEPT:

MANDATS

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'élément considéré: tout l'immeuble ou telle Résidence déterminée.

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

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

Le gérant ne pourra cependant représenter les copropriétaires et voter en leur nom au sujet de questions concernant sa réélection, son traitement, l'approbation de ses comptes ou tout autre question le concernant.

Pour toutes questions de dépenses le mandat devra déterminer le vote du mandant, un pouvoir général ne pouvant être accepté comme valable dans le chef du gérant.

A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire d'un élément privatif de l'ensemble intéressé ou s'il n'est titulaire d'un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire et à la condition que le mandataire ait reçu mandat d'un copropriétaire de participer à l'assemblée et de voter en son lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'élément privatif qu'il tient en location de lui.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires 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 l'assemblée générale, avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant 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; mais un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint un ascendant ou descendant dûment mandaté.

ARTICLE DIX HUIT:

NOMINATIONS

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine son Président et deux assesseurs, choisis parmi les copropriétaires de l'élément considéré, ils peuvent être réélus.

La Présidence de l'assemblée générale plénière est réservée à l'un des ~~trois-présidents-de~~ deux Présidents de Résidence et choisi parmi eux par l'assemblée générale plénière.

Pendant la période transitoire, entre la fin des

Inguem. J. J. J.

44

ravaux de la première phase/et ceux del'autre phase, l'assemblée générale choisira un Président et deux assesseurs choisis parmi les copropriétaires des Résidences MONTANA et KENTUCKY, qui seront assistés par un des copropriétaires de la RESIDENCE ~~DAKOTA~~ ~~et OKLAHOMA~~, s'il en existe un et cela jusqu'à la réunion de l'assemblée générale plénière des deux premières résidences. (BLOC DEUX).

Ces premières assemblées seront convoquées par la société E.C.B; au plus tard, un mois avant l'entrée du premier occupant.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté des propriétaires ayant le plus grand nombre de quotités de l'élément considéré. ++

ARTICLE DIX NEUF:

LISTE DE PRESENCE

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires, qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leurs mandataires, liste de présence, qui sera certifiée conforme par les membres du bureau : le Président et les deux assesseurs ou les remplaçants de ces derniers.

ARTICLE VINGT:

MAJORITES REQUISES:

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires de l'élément considéré, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention qu'il s'agissait d'une deuxième assemblée et qu'en cas de défaillance, le propriétaire n'assistant pas à l'assemblée serait considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des modifications ou des transformations du gros œuvre, et des choses communes nécessitent la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'élément considéré et il en est de même pour les décisions relatives à l'harmonie des façades et accès. y

ARTICLE VINGT ET UN: V O I X

Dans les assemblées, les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes dans la copropriété de l'ensemble immobilier.

ARTICLE VINGT DEUX:

DELIBERATIONS

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires de l'élément considéré possédant ensemble plus de la moitié des voix de cet ensemble.

/° MONTANA..

/° KENTUCKY..

++ Lorsque le Bloc UN sera occupé, un Président général de l'ensemble (zones verte et locaux communs) sera à élire et à choisir parmi les deux Présidents (Blocs Un et deux).

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 quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés, et le nombre de quotités qu'ils possèdent sauf ce qui est stipulé au présent règlement, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciales-

ARTICLE VINGT TROIS:

COMPTES DE GESTION:

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de l'immeuble, s'il s'agit de parties communes générales, de l'assemblée générale de la Résidence intéressée, s'il s'agit des parties communes spéciales de cette Résidence.

Le gérant devra communiquer ses comptes au moins un mois à l'avance, aux copropriétaires de l'élément considéré.

Le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée générale compétente en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire, le relevé des dépenses générales de l'immeuble, et de la Résidence intéressée, avec le compte particulier du copropriétaire.

Les copropriétaires signaleront au Conseil de Gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE VINGT QUATRE:

PROCES VERBAUX:

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès verbaux inscrits dans un registre spécial, signé par le Président, les assesseurs, et les copropriétaires qui en feront la demande.

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT CINQ:

CATEGORIES

Chaque copropriétaire contribuera pour sa part dans les parties communes générales et spéciales, aux dépenses d'entretien, de réparations ou de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, générales ou spéciales quelle que soit la date de réception ou d'occupation de son appartement ou local privatif.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables mais non urgents, travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Sixième Feuille

4/11
H D

ARTICLE VINGT SIX:

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS:

Le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE VINGT SEPT:

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS:-

Ces décisions sont prises par des membres du bureau (Conseil de Gérance) de l'élément considéré.

Le Conseil de gérance sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution de travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT HUIT:

TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix de l'élément considéré.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant les neuf/dixièmes des voix de l'élément considéré; toutefois ces travaux pourront être décidés à une majorité des trois/quart de la totalité des voix de l'élément considéré, si les copropriétaires votant pour l'exécution de ces travaux s'engagent à supporter seuls la dépense.-

Mais une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.-

ARTICLE VINGT NEUF:

ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS

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

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connu du gérant, et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement et au local privatif, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des travaux et réparations à effectuer aux choses communes, générales ou spéciales, qui seront décidés d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE. CHARGES

ARTICLE TRENTE. IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes générales pour tout l'immeuble et répartis par dix millièmes.

ARTICLE TRENTE ET UN:

RESPONSABILITE CIVILE

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

La prime d'assurance responsabilité civile du fait des ascenseurs est une charge commune spéciale pour chaque Résidence et à charge des copropriétaires de chaque Résidence dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes spéciales.

ARTICLE TRENTE DEUX:

CHARGES

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes générales ou spéciales, pour son profit personnel ou par le fait de son locataire, ce propriétaire devra supporter seule cette augmentation.

C. RECETTES

ARTICLE TRENTE TROIS:

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

SECTION IV. ASSURANCES RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE QUATRE: ASSURANCES

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, si celui-ci est utilisé dans l'immeuble, (éventualité réservée par le promoteur pour assurer le chauffage de l'ensemble), les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le dégât des eaux, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale de tout l'immeuble.

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

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

Les premières assurances de l'immeuble seront contractées par la Société ESPACE.CLARTE .BATIR, pour les montants, aux conditions et pour la durée que cette Société déterminera souverainement.

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

ARTICLE TRENTE CINQ:

SURPRIME

Si une surprime est due du chef de la profession

Septième Feuille

44 0

xercée par un des copropriétaires ou occupant s ou du
chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour
outes raisons personnelles à un des copropriétaires ou
occupants cette surpime sera à la charge exclusive du co
ropriétaire intéressé.

ARTICLE TRENTE SIX:

SINISTRES:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en
vertu de la police, seront encaissées par le gérant en pré
sence des copropriétaires, désignés par l'assemblée géné
rale de tout l'immeuble, et à charge d'en effectuer le dé
pôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées
par cette assemblée.-

Mais il sera tenu compte du droit des créancier
s privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne
pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc
demandée.-

ARTICLE TRENTE SEPT:

INDEMNITES DE SINISTRE.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée

comme suit:

A. SI LE SINISTRE EST PARTIEL:

Le gérant emphyera l'indemnité par lui encais
sée, à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses
de remise en état, l'excédent sera acquis aux coproprié
taires en proportion de leurs droits dans les parties commu
nes générales de l'immeuble.-

B. Si le sinistre est total:

L'indemnité devra être employée à la recons
truction, à moins qu'une assemblée générale des coproprié
taires de tout l'immeuble n'en décide autrement, à la majo
rité 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 de tous les copropriétaires dans la proportion
des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans
les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplé
ment, les intérêts au taux légal courant de plein droit et
sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où une assemblée générale
déciderait la reconstruction de l'immeuble, les coproprié
taires, qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui aurai
ent, 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 désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires
qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeu
ble, mais en retenant la part leur revenant dans l'immeu
ble indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre
les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le

Président du Tribunal de Première instance de Bruxelles sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième 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~~ immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prendra fin et les choses communes générales ou spéciales seront alors partagées ou licitées.

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

ARTICLE TRENTE HUIT:

EMBELLISSEMENTS

Si des embellissements étaient effectués par des propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais.--

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la 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 pourrait être alloué, par suite de cette assurance spéciale et ils en disposeront librement.--

ARTICLE TRENTE NEUF:

ACCIDENTS. ASCENSEURS

Une assurance sera contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance est fixée par l'assemblée générale de chaque Résidence, les primes étant payées par la gérance; elles lui seront remboursées par chacun des copropriétaires, au prorata de sa part dans les parties communes spéciales de la Résidence intéressée.

CHAPITRE TROISIEME

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE:

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et leurs ayants cause à tous ~~leurs~~ titres.

Ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale, de tout l'immeuble, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, sauf les dispositions du présent article, et celles-ci après traitement de la destination des biens et de la répartition des charges, lesquelles dispositions, ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Dernier feuillet

448

Les modifications devront figurer à leurs dates à la fin du 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.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans chaque loge de concierge et devra être communiqué à tous les intéressés: copropriétaires, locataires et ayants droit.

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

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

SECTION I. ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE ET UN:

ENTRETIEN PEINTURE.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière et latérales, y compris les châssis, garde-corps, et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale de tout l'immeuble, et sous la surveillance du gérant, les tonalités initiales devant être respectées/

Les frais résultant de ces travaux seront considérés comme charges communes générales à répartir au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun dans les parties communes générales.

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

ARTICLE QUARANTE DEUX:

RAMONAGE:

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage par un ramoneur juré; ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE TROIS:

Les copropriétaires et les occupants ne pourront fumer, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés dans la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.--

ARTICLE QUARANTE QUATRE.

Les parties communes, générales ou spéciales, devront être maintenues libres en tous temps, il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures ou jouets d'enfants, pour lesquels il existe un local destiné à leur entreposage.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE QUARANTE CINQ:

Il ne pourra être fait dans les dégagements et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles cirages de chaussures etcetera..

ARTICLE QUARANTE SIX:

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

ARTICLE QUARANTE SEPT:

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale de la Résidence intéressée, statuant à la simple majorité des voix.-

Dans le cas où la tolérance serait retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale, entraînera le contrevenant au paiement de dommages intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION III. MORALITE TRANQUILLITE

ARTICLE QUARANTE HUIT:

Les propriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notation juridique du 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 et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick up ou de télévision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les autres occupants de l'immeuble.-

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE QUARANTE NEUF:

B A U X

Les baux contiendront l'engagement des locataires

Neufieme feuillet

44 27

l'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

SECTION IV. DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE:

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale, et même exclusivement à l'exercice d'une profession libérale.

Un commerçant pourra avoir dans son appartement un bureau purement administratif.

Mais l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ou l'installation d'un tel bureau ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

En outre si cet usage provoquait une utilisation intensive de certaines parties communes, tels les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale ou du bureau, devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté générale ou spéciale pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale, sauf pour les dépôts de combustibles nécessaires au chauffage de l'immeuble.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.-

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

Les conducteurs ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur, sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

SECTION V. CHARGES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE DEUX:

De même que les charges d'entretien et de réparations 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, générales ou spéciales.-

ARTICLE CINQUANTE TROIS:

ASCENSEURS:

Les frais relatifs aux ascenseurs constituent des charges communes spéciales à chaque Résidence, les ascenseurs étant des parties communes spéciales.

En conséquence, les frais d'exploitation, d'entretien, et de réparation des ascenseurs, ainsi que le cout des contrats d'entretien seront répartis entre les copropriétaires de chaque Résidence au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales de la Résidence intéressée.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'eau

CHAUDE.--

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier, statuant à la simple majorité des voix.--

Le combustible utilisé est en principe le mazout la Société E.C.B. se réservant la faculté d'une variante au gaz.--

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les frais résultant de ces services seront répartis en neuf mille ~~sept cent soixante~~ ⁸⁹⁴ / ~~neuf mille six cent soixantièmes~~; il s'agit de charges communes générales, les boxes et emplacements pour voiture ne participant toutefois pas dans ces frais;

De ce fait pour ces services uniquement, les parties communes générales comportent l'addition des parties communes spéciales des deux Résidences.

Les frais d'exploitation du chauffage, soit combustibles, force motrice, ramonage, entretien des chaudières, et des brûleurs etc... sont répartis de la manière suivante:

Trente cinq ¹ pour cent, entre les copropriétaires, des deux Résidences au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales, le dénominateur étant ~~neuf mille six cent soixante~~ ⁸⁹⁴, comme expliqué plus haut: NEUF MILLE SEPT CENT VINGT (9.720).--

Soixante cinq pour cent de la dépense ou le surplus de celle-ci est réparti suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

Les frais d'exploitation d'eau chaude, se répartissent suivant les indications fournies par les compteurs.

Le présent article ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix de l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier.--

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

EAU- ELECTRICITE

Les frais d'exploitation de ces services sont à considérer, comme étant de:

Communauté générale, pour les consommations enregistrées par le compteur commun de l'ensemble immobilier. (Bloc deux)

~~Communauté spéciale pour les consommations enregistrées par les compteurs spéciaux d'une Résidence dé-~~

DIXIEME FEUILLET.

100 sept cent vingt
neuf mille sept cent
vingtièmes (9.720/
9.720 èmes%...

(BLOC DEUX).

terminée.

Les consommations individuelles sont supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE SIX:

REPARTITION DES CHARGES

En principe, doivent être considérées comme charges communes générales;: tous les frais qui ne visent pas uniquement et exclusivement l'entretien et l'exploitation d'une Résidence déterminée.

ARTICLE CINQUANTE SEPT:

Dépenses durant la période transitoire

Ces périodes transitoires se situent entre la finition de la première phase et celle de la ~~troisième~~ deuxième. Les copropriétaires de la première phase supporteront à titre d'avances la quote part des frais d'installation concernant l'ensemble immobilier considéré.

~~Le remboursement de ces frais sera réalisé après la première assemblée générale des copropriétaires de la Résidence DAKOTA OKLAHOMA, à partir de la date d'entrée du premier occupant de cette deuxième phase.~~

Le Conseil de gérance veillera à limiter les frais de première installation au minimum. //

~~Les appointements du gérant, les assurances couvrant les risques de la première Phase seront supportés par les propriétaires des Résidences MONTANA et KENTUCKY, pendant la période transitoire; il en sera de même pour les consommations d'eau et d'électricité communes, les gages et la sécurité sociale de la concierge, jusqu'à l'entrée du premier occupant dans les RESIDENCES DAKOTA ET OKLAHOMA; ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Il en sera de même en ce qui concerne les frais de chauffage et d'eau chaude.~~

ARTICLE CINQUANTE HUIT:

CHARGES DIVERSES.

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

SECTION VI. CONCIERGE

ARTICLE CINQUANTE NEUF.

ENGAGEMENT.- RENVOI

Il y aura dans l'ensemble immobilier régi par les présentes une concierge, choisie par le gérant; elle sera engagée au mois et pourra être congédiée par le gérant, lequel en référera préalablement au conseil de gérance.

La première concierge sera engagée par la Société E.C.B., qui pourra la charger des travaux prévus à l'acte de base.-

Sauf cette première période, la concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier la concierge si l'assemblée générale de tout l'immeuble le décide à la simple majorité des voix.

A défaut par le gérant de congédier le concierge, le congé sera signifié par le Président de l'Assemblée.

// du Bloc Deux d'une part et entre la finition du Bloc 2 et celle du Bloc UN d'autre part.

// Pendant ces périodes transitoires l'élément en fonctionnement avancera les frais pour les éléments futurs. Le remboursement de ces frais sera réalisé dès l'assemblée générale de l'élément suivant.-

44

ARTICLE SOIXANTE:

SERVICE DE LA CONCIERGE

Le service de la concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues:

La concierge devra notamment:

- 1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les zones d'accès et la zone verte.
- 2) Evacuer les ordures ménagères;
- 3) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée par le gérant, le cas échéant sur les instructions du Conseil de gérance.-
- 4) Recevoir les paquets et commissions.
- 5) Laisser et faire visiter les appartements et autres locaux privatifs à vendre ou à louer, dont les occupants devront laisser les clefs à la concierge, à cet effet.
- 6) Surveiller le chauffage central et le service de l'eau chaude, avertir le gérant de la nécessité de rentrée du combustible, ou de tout mauvais fonctionnement d'appareillages communs.
- 7) Faire les petites réparations d'entretien, avertir les services d'entretien du chauffage et des ascenseurs en cas de panne ou de mauvais fonctionnement.
- 8) Surveiller les entrées et les sorties.
- 9) En cas de vacances, sorties ou maladies de l'une des concierges, assurer le service de la concierge défilante dans les autres Résidences.
- 10) En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

AVANTAGES ENNATURE:

La concierge sera logée, éclairée, et chauffée dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté générale de tout l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

D I V E R S

Les concierges ne pourront s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives et ce à l'exclusion du droit que s'est réservé la Société E.C.B.

~~Si l'un des concierges est marié~~ Si la concierge est mariée, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.-

SECTION VII. G E R A N C E

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

CONSEIL DE GERANCE

Le Conseil de Gérance de tout l'immeuble est composé du Président et de deux assesseurs, choisis parmi les copropriétaires de l'une des deux Résidences, en sorte que chacune des deux Résidences, soit représentée au dit Conseil de Gérance.

Chaque Résidence aura son conseil de gérance composé d'un Président et de deux assesseurs, tous choisis parmi les copropriétaires de cette Résidence.

/°° LE BLOC DEUX.

44 2

En principe, le Président de chaque Résidence sera membre du Conseil Général de tout l'immeuble et le Président du Conseil Général sera choisi parmi ces deux Présidents. Le gérant assistera aux réunions des conseils 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 de tout l'immeuble peut donner ordre au gérant de congédier la concierge, surveille, les achats de combustibles, se fait remettre les noms et prix des fournisseurs, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis; il prend toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement régulier des appareils communs et veille à ce que la gestion se fasse de manière économique.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si l'un de ses membres est absent; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

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

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

G E R A N T

Le gérant de l'ensemble immobilier^{oo} est élu par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier, à l'exclusion du premier gérant, choisi par la Société ESPACE-CLARTE-BATIR, en abrégé E.C.B.

Après l'expiration du délai réservé par la Société pour la mission du premier gérant qui doit être un professionnel, le gérant est choisi par l'assemblée générale de tout l'immeuble, le cas échéant parmi les copropriétaires.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce dernier seront dans ce cas fixé par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

FONCTIONS DU GERANT

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs; il surveille les concierges, qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations et travaux urgents, et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations et travaux indispensables non urgents et ceux ordonnés par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, tant de l'ensemble de l'immeuble que des diverses Résidences, le montant des dépenses, et des recettes communes, de centraliser les fonds, de réclamer, et en verser les provisions décidées par les assemblées et de les verser à qui de droit.

Il contracte les polices d'assurance pour le compte de la collectivité des propriétaires, pour les montants décidés en assemblées générales et signera les polices et des divers contrats d'entretien.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, Il prévient le conseil de gérance compétent ou à son défaut, le Président des manquements éventuels.

1°° BLOC DEUX...

11/2

ARTICLE SOIXANTE SIX/

C O N T E S T A T I O N S

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

Il fait rapport au Conseil de Gérance, et aux assemblées générales, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SOIXANTE SEPT:

COMPTES

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux aux assemblées générales; il les soumet à leur approbation, et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente aux copropriétaires des comptes trimestriels (relevé des dépenses générales et compte particulier du propriétaire).

Le relevé général et annuel doit renseigner la quote part des charges supportées par chaque propriétaire.

Les assemblées générales compétentes figureront le montant des provisions, à réclamer aux copropriétaires de chaque élément.

Le gérant a tous pouvoirs pour réclamer aux copropriétaires, le montant de ces provisions; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de gérance.

Si le défaillant est membre d'un conseil de gérance, il devra s'abstenir de prendre part à la délibération.

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

Les assemblées générales pourront décider la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Dans le cas d'un tel fond de réserve, le paiement des dépenses exceptionnelles doit nécessairement se faire par prélèvement à due concurrence sur le dit fond de réserve.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de huit pour cent l'an, net de tous impôts et de tous prélèvements depuis l'exigibilité jusqu'au paiement; ces intérêts constituant une recette commune.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

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

Le conseil général chargé de l'administration de la zone verte, fixera le montant des dépenses de son budget, et parmi ces frais, notamment l'éclairage de la zone et déterminera le montant de la provision à réclamer aux gérants des Résidences, ces derniers payant ces provisions

Deuxième feuillet

14/9

au titre de charges communes de la Résidence qu'ils gèrent.

SECTION VIII.

CONSEIL GENERAL

ARTICLE SOIXANTE HUIT:

Le conseil général est chargé de l'administration de la Zone Verte.

Il est composé du Président et des deux assesseurs des Résidences MONTANA et KENTUCKY

Le Président du Conseil Général est choisi parmi ses membres à la simple majorité des voix. toutes les décisions sont prises à la simple majorité des voix et obligatoires pour tous les copropriétaires des RESIDENCES MONTANA ET KENTUCKY

Le Conseil Général détermine, le montant de la provision trimestrielle à verser au compte spécial pour couvrir les dépenses de la zone verte.

Les comptes annuels de l'administration de la ZONE VERTE, sont établis par le gérant désigné selon les règles énoncées à l'article précédent et approuvés par le Conseil Général vérifiant les comptes, avec les pièces justificatives et faisant rapport à ce sujet au Conseil Général.

Le Conseil Général se réunira à l'initiative conjointe de deux gérants de Résidences ou sur décision du Président du Conseil Général ou à la demande de trois de ses membres.

Les règles précitées concernant la convocation et la tenue des assemblées générales s'appliquent également au Conseil général dont le gérant devra tenir le procès verbal des assemblées sur un registre spécial.

SECTION IX. CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE NEUF.

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, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant le chauffage central, et les frais d'exploitation d'eau chaude, sont supportés par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes. et telles sont les dépenses de l'eau, et de l'électricité pour l'entretien, et l'éclairage des parties communes, dont les locaux de la concierge, le salaire de la concierge, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du secrétaire, s'il y a lieu, les émoluments du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance etc...

ARTICLE SEPTANTE XXXX:

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

ARTICLE SEPTANTE ET UN:

En attendant la construction des Résidences

DAKOTA et OKLAHOMA, les copropriétaires des Résidences MONTANA et KENTUCKY, ont payé tous les frais, afférents à la ZONE VERTE, dont il est question ci-après et ce jusqu'à la mise en marche des services communs des immeubles DAKOTA et OKLAHOMA.

Ces frais seront divisés en deux catégories:

1) Les frais de fonctionnement de la zone verte éventuellement réduite en surface, frais qui seront définitivement supportés par la ou les premières Résidences parmi ces frais, ceux de l'éclairage et du nettoyage de la ZONE, pendant la période transitoire.

2) Les frais d'établissement de la ZONE VERTE à l'exclusion de ceux supportés par la Société ESPACE CLARTE .BATIR, ceux ci seront supportés par les propriétaires des quatre Résidences et répartis entre les propriétaires de celles-ci, les propriétaires des premières résidences devant seulement faire l'avance de ces frais à récupérer par eux sur le fond commun.

Parmi ces frais, notamment, les frais d'achat de matériel commun de jardinage et autres.

Le Conseil Général sera pendant la période transitoire uniquement composé d'un ou des conseils de gérance de la Première, et ensuite des premières Résidences.

ARTICLE SEPTANTE DEUX:

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

Toutes les dispositions reprises ci-dessus concernant l'administration de la ZONE VERTE, et le Conseil Général qui la régit sont reprises textuellement dans l'acte de base contenant le statut immobilier des deux dernières Résidences DAKOTA et OKLAHOMA.

SECTION X.-

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE TROIS:

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement de copropriété, le litige, sera porté en degré de conciliation, devant l'assemblée générale compétente.-

Si l'accord survient, procès verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SEPTANTE QUATRE:

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

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'ensemble immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes, qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui se sont engagés à en respecter les dispositions et qui sont subrogés dans tous les droits

Treizième Feuille

14

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de ~~un~~^{5/2} ~~un~~ quoi, il sera de plein
roit réputé être élu dans l'immeuble même loge du con-
cierge.-

Signé ne varietur par la Société Anonyme, ESPACE.CLARTE.BATIR, représentée comme dit ci-dessus et par le Notaire ANDRE INGEVELD, résidant à Ixelles, pour demeurer annexé à l'acte de base régissant l'ensemble immobilier composé des deux Résidences MONTANA et KENTUCKY et acte de base reçu par le Notaire André INGEVELD le quatorze février mil neuf cent septante quatre.-.

Approuvé par nature de
seize lignes & cinquante sept
mots nuls.

44-2

Enregistré *trois rôles de sept envois*
à Ixelles 1^{er} Bureau, le *descriptif finier* 1974
Vol. 6 fol. 87 case 19
Reçu : *cent cinquante francs*
150,- F Le Receveur,
ROCHUS

10