

reg 23 - oct. 66

ETUDE
DE
Maître André INGEVELD
NOTAIRE A IXELLES

CHAUSSÉE DE WAVRE 162
1050 BRUXELLES

ACTE DE BASE

Immeubles à Appartements multiples
à EVERE-BRUXELLES

Résidences
DAKOTA et OKLAHOMA
Avenue Henri Dunant

Le 19 novembre 1974

forme une partie commune générale à ces trois ensembles et est divisé en vingt mille cent/vingtmille centièmes

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 Dakota et Oklahoma et à chacun d'eux pour un certain nombre de dixmillièmes et à l'ensemble des propriétaires du garage complémentaire pour un certain nombre de centièmes;

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 cet ensemble, dans les proportions des valeurs respectives de ces éléments.

En ce qui concerne le garage complémentaire les parties communes sont réparties en centièmes.

Le terrain assiette de l'ensemble constitue une partie commune générale mais servant à plusieurs ensembles ne dépend de l'ensemble régi par les présentes qu'à concurrence de dix mille/vingtmille centièmes pour les Résidences Dakota et Oklahoma et à concurrence de cent/vingtmille centièmes en ce qui concerne le garage complémentaire.

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

RESIDENCE DAKOTA : quatre mille sept cent quatre vingt huit/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes;

RESIDENCE OKLAHOMA : Quatre mille huit cent septante huit/ quatre mille huit cent septante huitièmes

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 quotités dans les parties communes générales ou spéciales, seul le dénominateur varie, étant constitué par le nombre de 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 QUOTITES

Le garage complémentaire est composé de :

I. Onze boxes simples B .cent septante trois à B.cent septante huit et B.cent quatre vingt six à B cent nonante comportant chacun trois/centièmes ensemble
TRENTÉ TROIS/centièmes.....33/100è

REPORT : 33/100è

2. Six boxes simples B.cent septante neuf à B.cent quatre vingt ^{deux} comportant chacun quatre centièmes, ensemble vingt quatre/centièmes..... 24/100è

3. Un box double B.cent quatre vingt deux comportant sept/centièmes..... 7/100è

4. Dix huit emplacements E.cent cinquante cinq à cent soixante trois et E.cent soixante quatre à E.cent septante deux comportant chacun deux centièmes, ensemble trente six/centièmes..... 36/100è

ENSEMBLE : Cent/centièmes.....100/100è

L'ensemble immobilier composé des Résidences Dakota et Oklahoma, comporte :

1°) GARAGES :

1. Cinquante deux boxes simples B.cent nonante un à B.deux cent seize, B.cent vingt huit à B.cent trentecinq et B.cent trente sept à B.cent cinquante quatre comportant chacun cinq/dixmillièmes, ensemble deux cent soixante/dix millièmes.....260/10.000

2. Deux boxes doubles B.cent vingt sept et B.cent trente six comportent chacun huit/dixmillièmes ensemble seize/dixmillièmes..... 16/10.000

3. Vingt neuf parkings extérieurs P.nonante à P.cent et huit et P.cent dix sept à P.cent vingt six comportent chacun deux/dixmillièmes, ensemble cinquante huit/dixmillièmes..... 58/10.000

2°) RESIDENCE DAKOTA :

Au niveau rez de chaussée :

L'appartement 001 comporte soixante sept dixmillièmes des parties communes générales..... 67/10.000

L'appartement 002 comporte cent dix/dixmillièmes des parties communes générales.....110/10.000

Le flat 003 comporte quarante sept/dixmillièmes..... 47/10.000

Au niveau des étages :

Les appartements de type UN au niveau des premier au douzième étages dénommés 011-021-031-041-051-061-071-081-091-101-111 et 121 comportent chacun septante dixmillièmes ensemble huit cent quarante/dixmillièmes.....840/10.000

Les appartements de type DEUX au niveau des premier au douzième étages dénommés 012-022-032-042-052-062-072-082-092-102-112-122 comportent chacun cent treize/dixmillièmes, ensemble treize cent cinquante six/dixmillièmes.....1356/10.000

Les appartements de type TROIS au niveau des premier au douzième étages dénommés 013-023-033-043-053-063-073-083-093-103-113 et 123, comportent chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes.....1092/10.000

Les appartements de type QUATRE au niveau des premier au douzième étages dénommés 014-024-034-044-054-064-074-084-094-104-114-124 comportent chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes.....1092/10.000

XIEME FEUILLET

44/8

REPORT :

Au niveau du treizième étage :

L'appartement I31 comporte septante/dixmillièmes.....70/I0000

L'appartement I32 comporte cent quatorze dixmillièmes.....II4/I0000

3°) RESIDENCE OKLAHOMA :

Au niveau du rez de chaussée :

a) L'appartement 005 comporte quarante sept/dixmillièmes.....47/I0000

b) L'appartement 006 comporte nonante dixmillièmes.....90/I0000

c) L'appartement 007 comporte soixante sept/dixmillièmes.....67/I0000

d) L'appartement 008 comporte cent dix dixmillièmes des parties communes.....II0/I0000

Au niveau des premier au douzième étages

1. Les appartements de type CINQ dénommés I5-025-035-045-055-065-075-085-095-I05-II5 et I25 comportent chacun nonante et un/dixmillièmes ensemble mille nonante deux/dixmillièmes des parties communes générales.....I092/I0000

2.-Les appartements de type SIX dénommés 0I6-026-036-046-056-066-076-086-096-I06-II6 et I26 comportant chacun nonante et un/dixmillièmes, ensemble mille nonante deux/dixmillièmes des parties communes générales.....I092/I0000

3. Les appartements de type SEPT dénommés 0I7-027-037-047-057-067-077-087-097-I07-II7 et I27 comportent chacun septante/dixmillièmes ensemble huit cent quarante/dixmillièmes des parties communes générales.....840/I0000

4.- Les appartements de type HUIT dénommés 0I8-028-038-048-058-068-078-088-098-I08-II8 et I28 comportent chacun cent treize/dixmillièmes ensemble treize cent cinquante six dixmillièmes des parties communes.....I356/I0000

Au niveau du treizième étage :

a) L'appartement cent trente trois com porte cent quatorze/dixmillièmes..... II4/I0000

b) L'appartement cent trente quatre com porte septante/dixmillièmes..... 70/I0000

ENSEMBLE : Dix mille/dixmillièmes I0000/I0000

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, flats, bureaux, bores, emplacements pour voiture intérieur ou parking extérieurs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier régi par les présentes 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 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 privatifs, 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 des voix de l'ensemble (Bloc UN ou garage complémentaire).

Il en sera ainsi notamment pour les fenêtres, les garde-corps, les persiennes et les volets et toutes les parties 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 ou tentes et persiennes extérieures ne pourront être placés sans une autorisation expresse de l'assemblée plénière des deux Résidences.

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 floir avec un large ourlet dans le bas et de tonalité blanche ou coquille d'oeuf.

La couleur de repeinture des portes d'entrée 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 mettre 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 placement.

La Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit d'établir des panneaux, pannonceaux, électriques ou autres dans les bâtiments ou aux abords de ceux-ci, jusqu'à la vente du dernier élément privatif des blocs un et deux et ce sans qu'il soit de ce fait dû 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 (Radiotélévision) est prévue sur la toiture de chaque 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 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 MONTANA -KENTUCKY.

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, continuelle dans l'ensemble immobilier de l'une des deux conciergeries.

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, etcœtera, ...) 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 deux ans après l'occupation des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA, ses fonctions commençant immédiatement après la date de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ~~MONTANA~~ DAKOTA.

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 gé-

----- nérale 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 le propriétaire 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 agé d'entre eux.

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 y ont participé. Si 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 formes, 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:

CONVOCAATION 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 du jour.

ARTICLE DIX SEPT:

M A N D A T S

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 ~~convocquer~~ être convoqué aux assemblées générales; mais il y assistera avec voix consultative, et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant 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~~ de l'assemblée générale; mais un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assem-

44
18

blée par son conjoint, un ascendant ou descendant dument mandaté.

ARTICLE DIX HUIT:

NOMINATIONS

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle le 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 deux Présidents de Résidence et choisi parmi eux par l'assemblée générale plénière.

Pendant la période transitoire, entre la fin des travaux de la première phase DAKOTA, et ceux de l'autre phase OKLAHOMA, l'assemblée générale choisira un Président parmi les copropriétaires de la Résidence DAKOTA, qui sera assisté par un des copropriétaires de la Résidence OKLAHOMA? comme assesseur, et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale plénière des deux Résidences.

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.

Lorsque le Bloc UN sera occupé un Président général de l'ensemble (zone verte et locaux communs) sera à désigner et à choisir parmi les deux Présidents (bloc un et deux).

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'assistera 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 oeuvre, et des choses communes nécessitent, la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix de l'élément considéré, ~~xxxx~~ il en est de même, pour les décisions relatives à l'harmonie des façades et accès.

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, et de centièmes en ce

ARTICLE VINGT DEUX:

DELIBERATIONS.

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

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 spéciale.

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 dé-

...qui concerne
garage com-
lémentaire.

114
IEME FEUILLET

placement 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 RE CETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

CATEGORIES

ARTICLE VINGT CINQ:

Chaque propriétaire 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.

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 les 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

let 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 décidées d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE. CHARGES

ARTICLE TRENTE.

I M P O T S

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 seul 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

44
78

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:

SURPRISE

Si une surprise est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou occupants ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toutes raisons personnelles à un des copropriétaires ou occupants, cette surprise sera à la charge exclusive du copropriétaire intéressé.

ARTICLE TRENTE SIX:

SINISTRES

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

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

ARTICLE TRENTE SEPT:

INDEMNITES DE SINISTRE

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. SI LE SINISTRE EST PARTIEL

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties com-

m unes générales de l'immeuble.

B. SI LE SINISTRE EST TOTAL:

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge 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 supplément 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 copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

PIEME FEUILLET

44
H
8

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 fixé 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 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 traitant 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.

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

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 ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le 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 ses ayants droits.

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 chassiss, 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 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 scier, casser et fendre du bois que dans les caves; le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés de 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 existera 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 etcoetera..

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 ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale de la Résidence intéressées, 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.

14/10

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 notion 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'incommode 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 privatifs, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE QUARANTE NEUF:

B A U X

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

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

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.

tibles nécessaires au chauffage de l'immeuble.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances 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:

A S C E N S E U R S

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 réparations des ascenseurs, ainsi que le coût 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.E. 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 six cent soixante six/ neuf mille six cent soixante sixièmes, les garages tant du bloc un que ceux du garage complémentaire ne participant pas à 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:

44/2

Trente cinq pour cent entre les copropriétaires des deux Résidences au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales, le dénominateur étant comme expliqué plus haut: neuf mille six cent soixante six.

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

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 du bloc un pour les éléments des deux Résidences du Bloc UN et communauté générale du garage complémentaire pour les éléments le composant

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:

CHARGES DIVERSES.

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

SECTION VI. CONCIERGE

ARTICLE CINQUANTE HUIT.

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 la concierge, le congé sera signifié par le Président de l'Assemblée.

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

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:

I) 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 rentrer 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 maladie de l'une des concierges, assurer le service de la concierge défaillante dans les autres Résidences.
- 10) En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE ~~XXXVI~~

AVANTAGES EN NATURE:

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 ~~XXXVII~~ UN:

DIVERS

La concierge ne pourra 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 la concierge est mariée, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

SECTION VII. GERANCE

CONSEIL DE GERANCE:

Le conseil de Gérance de tout le bloc deux 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.

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 ~~Résidents~~ 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 gérant de tout l'immeuble peut donner ordre au gérant de congédier la concierge, surveiller les achats de combustibles, se fait remettre les noms et prix des fournisseurs, s'assure de la qualité et de le

44
2

quantité des combustibles fournis; il prend toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement régulier des appareillages 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 TROIS.

G E R A N T

Le gérant 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 QUATRE:

FONCTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs; il surveille l'ascensorie, 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 encaisser 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 les 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.

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

CONTESTATIONS

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 SIX:

C O M P T E S

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 fixeront 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 commun.

Dans le cas d'un tel fonds 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 précomptes 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 verte et déterminera le montant de la provision à réclamer aux gérants des Résidences, ces derniers payant ces provisions au titre de charges communes de la Résidence qu'ils gèrent.

SECTION VIII

CONSEIL GENERAL

ARTICLE SOIXANTE SEPT.

Le Conseil de Gérance est chargé de l'administ

DUZIEME FEUILLET

cation de la Zone Verte/

Il est composé du Président et des deux assesseurs des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.

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 Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.-

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 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 HUIT:

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.

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 conciergerie, le salaire de la conciergerie, les versements légaux de la sécurité sociale et les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fouritures 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 SOIXANTE NEUF.-

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

ARTICLE SEPTANTE:

~~La répartition des charges de la construction des Résidences~~
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.

SECTION X

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE ET UN:

DISPOSITIONS GENERALES

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'inter

prétation 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 délivré 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 et obligations qui en résultent.

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

A défaut de quoi, il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même loge du concierge.

Signé ne varietur par la Société Anonyme Espace. Charté. Bâtir représentée comme dit ci-dessus, pour demeurer annexé à l'acte de base régissant l'ensemble immobilier, composé des deux Résidences DAKOTA et OKLA - HOMA, cet acte de base reçu par le Notaire André INGVELD résidant à Ixelles le dix neuf novembre mil neuf cent septante quatre.

Approuvé la rature
une ligne et dix
sept mots vults.

Y. Y. Y.

Ingvel

Enregistré trois rôles deux renvois
à Ixelles 1^{er} Bureau, le vingt-et-un novembre 74
Vol. 8 fol. 16 caso 17
Reçu : env. un quart Franc

-150-

Le Receveur,

R. G. ROCHUS

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE LE DIX NEUF NOVEMBRE.
DEVANT NOUS, MAITRE ANDRE INGEVELD, NOTAIRE A IXELLES.

" A. COMPARU "

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

Constituée suivant acte reçu par le Notaire André- INGEVELD, à Ixelles, le vingt neuf août mil neuf cent Soixante trois, statuts publiés aux annexes du Moniteur Belge du quatorze septembre suivant sous le numéro 26.270.

Registre du commerce de Bruxelles numéro 316.838

Ici représentée conformément à l'article quinze de ses statuts par son administrateur délégué nommé en cette qualité par l'acte constitutif et réélu comme administrateur de la Société par l'Assemblée générale des actionnaires du quatorze mars mil neuf cent soixante neuf, dont extrait du procès verbal a été publié aux annexes du Moniteur Belge du premier mai suivant sous le numéro 922-15:

Madame Fernande- Marie- Florentine DERUYCK, administrateur de Société, épouse de Monsieur Roger- Gustave -Gérard MOUREAU, demeurant à Bruxelles, Deuxième District Drève des Saules numéro 8.

Laquelle comparante, représentée comme dit ci-dessus nous a requis de dresser comme suit l'acte de base d'un ensemble immobilier, composé de deux Résidences dénommées RESIDENCES DAKOTA et OKLAHOMA, constituant le bloc UN, à ériger sur un terrain commun avec le bloc deux (Résidences MONTANA et KENTUCKY en construction) et un garage complémentaire, lesquels éléments seront construits sur les parcelles dont question ci-après sub I-3-4-6-7 et 8, totalisant une superficie d'un hectare vingt deux ares quatre vingt deux centiares cinquante deux dix milliars, auxquelles parcelles il conviendra d'ajouter les parcelles ci-après sub IO et II, d'une superficie de vingt huit ares vingt huit centiares, ce terrain, partie commune générale aura de ce fait une superficie d'un hectare cinquante et un ares/deux dix milliars.

Ces parcelles figurent sur le plan du vingt cinq septembre mil neuf cent septante trois des géomètres Jean - MOSSELMANS et Théo DE BISSCHOP qui demeurera ci-annexé.

Et préalablement la comparante expose qu'elle est devenue propriétaire des biens ci-après décrits:

" COMMUNE D ' EVERE "

1.- Une parcelle de terrain, cadastrée section D numéro 310/g, contenant en superficie treize ares septante trois centiares, septante neuf dix milliars;

2.- Une parcelle de terrain cadastrée Section D numéro 310/g partie et numéros 311/a/2 et 311/d/2, contenant en superficie quarante deux ares nonante quatre centiares quarante trois dix milliars.

Les biens précités sub I et 2, étant prédemment la propriété de Madame Léa KOPP-VALENTIN.

3.- Une parcelle cadastrée Section D n° 310/m, contenant seize ares quarante six centiares septante dix milliars.

4.- Une parcelle cadastrée section D n° 310/n et 310/p, contenant en superficie seize ares seize centiares, vingt sept dix milliars;



V 236

MIER FEUILLET

cinquante....

5.- Une parcelle cadastrée section D n° 310/m, contenant en superficie, neuf ares trente sept centiares quatre vingt huit dix milliars.

Les biens précités sub 3 à 5 inclus, étant précédemment la propriété de Monsieur Jean MOSSELMANS.

6.- Une parcelle cadastrée section D numéro 329/e contenant en superficie cinquante deux ares seize centiares dix huit dix milliars.

7.- Une parcelle cadastrée Section D, partie du n° 329/e & section C n° 13/a, contenant en superficie dix ares dix sept centiares quarante et un dix milliars.

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 dix milliars.

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

Les neuf parcelles ci-dessus figurées sur deux plans dressés par les géomètres Jean- Mosselmans et Théo 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 numéro 13/c, ayant une façade avenue Dunant de quarante deux mètres quarante six centimètres contenant en superficie deux ares nonante 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 Dunant de quatre vingt quatre mètres trente et un décimètres.

Les parcelles précitées sub 10 et 11 ont été acquises de la Commune d'Evere en date du premier avril mil neuf cent septante quatre, suivant acte reçu par les notaires

xxx "ORIGINE DE PROPRIETE"

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 bu -

xxx Victor Van
genbroeck à Eve
et André Ingeve
Ixelles, transcrit
au troisième bu
des hypothèques
Bruxelles le 23
avril suivant v
me 7.564 numéro

Handwritten signature and initials.

reau des Hypothèques à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent quarante et un, volume 3.087 numéro 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 Bruxelles du vingt aout mil neuf cent soixante cinq, déposé 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 de Ro, 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 3034 numéro 5.

Madame Claire DEVONDEL est décédée intestat à Schaerbeek, le vingt quatre juin mil neuf cent quarante sept, laissant 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 trentenovebre mil neuf cent ~~trente~~, la Commune d'Evere a cédé à Monsieur Jean- Edouard MOSSELMANS, deux parcelles de terrain, cadastrées section B 13/b, respectivement de quarante quatre ares quarante et un dix milliars et de deux ares quarante huit centiares, quarante huit dix milliars, 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 prédécrits comme lui appartenant, savoir:



3278233

DEUXIEME FEUILLE

44

7

septante...

44

1. Partie de trois ares quatre vingts centiares 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 numéro 12.-

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 Jean- Pierre JACOBS, ayant résidé à Bruxelles, le vingt sept décembre 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 4 à 7 inclus sont propriétaires du bien précité sub 4 (parcelles 8 et 9) ci-dessus, à la suite des événements suivants:

(4) Jean- Marie- Guillaume PAUWELS, gérant commercial époux de dame Anaïs 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- Antoine- VAN BUGGENHOUT clerc de notaire, époux de dame Marie- Louise Hélène SEELEN, 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- VANDER- STRAETEN, 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- VANDER STRAETEN, demeurant à Schaerbeek, y est décédée, le trente juillet mil neuf cent cinquante huit, laissant pour seul héritier légal son frère Monsieur Pierre- Jean- Baptiste VANDER STRAETEN, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un testament public, dicté au Notaire René VAN BENEDEN, prénommé, 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 PRENOMMES.
- 5) Un/sixième en usufruit à Madame Catherine- PIS-SOORT, 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 VRIES veuve de Monsieur Ferdinand Servais VANDERSTRAETEN, demeurant à Schaerbeek.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edouard MUYLLE, prénommé, en date du quatre février mil neuf cent soixante, volume 5.153 numéro 3, Mad transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le onze février mil neuf cent soixante, volume 5.153 numéro 3, Madame VANDERSTRAETEN-PISSOORT, Madame VANDERSTRAETEN-VRIES, on cédé leurs droits d'usufruit au profit des consorts PAUWELS VANBUGGENHOUT, vendeurs aux présentes, et par acte du même notaire MUYLLE, en date du trois octobre mil neuf cent cinquante neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt sept octobre suivant, volume 5.098 numéro 3, Monsieur Jean Baptiste VANDERSTRAETEN a cédé son droit d'usufruit aux consorts PAUWELS.

La Société comparante a acquis les parcelles précitées sub IO et II de la Commune d'Evere, aux termes d'un acte administratif passé devant les Bourgmestres de la dite Commune les notaires Van Drogenbroeck et Ingeveld le premier avril dernier comme indiqué ci dessus.

Tous acquéreurs d'appartements ou éléments privés composant l'ensemble régi par les présentes devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition qui leur sera remise par la Société venderesse lors du dernier paiement.

CONDITIONS FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS

L'acte précité reçu par les Notaires INGEVELD, et SOINNE, le vingt trois octobre mil neuf cent septante trois, contient les stipulations suivantes littéralement reproduites:

"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 prescriptions urbanistiques existantes ou qui seront établies sur les parcelles litigieuses, sans que la responsabilité des vendeurs puisse être mise en cause et sans que celle-ci puisse être appelée en garantie."

"La Société acquéreuse devra également se conformer aux prescriptions et règlements édictés ou à intervenir pris par les autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les constructions, clôtures, alignements et niveaux, établissements de trottoirs, égouts, et raccordements d'égouts, pa-



V 210234

ISIEME FEUILLET

vage et autres questions de leur compétence, le tout sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux.

Elle devra payer à qui ~~de~~ droit, toutes les redevances, taxes et frais dus de ce chef."

"Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux (Loi organique de l'aménagement et de l'Urbanisme) modifiée par les lois des vingt deux avril mil 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 certificat 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 prédécrits sont compris dans le projet de plan particulier d'aménagement, numéro sept/ C/2, actuellement soumis à l'approbation royale; la Société acquéreuse reconnaît avoir pris attentivement connaissance des données graphiques de ce plan et des prescriptions urbanistiques jointes."

"Les vendeurs précisent que dans l'étendue de l'îlot, 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 installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édifiée sur les biens prédécrits tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu."

Par lettres adressées par l'Administration communale d'Evere Service des Travaux publics aux notaires LEEMANS et SOINNE, concernant la vente objet des présentes, il a été rappelé les dispositions qui précèdent et en outre ce qui suit:

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

"En tout état de cause, nous attirons dès à présent 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 numéros un et deux."

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

"Conditions figurant dans les titres antérieurs d'Evere, le dix juillet mil neuf cent septante deux :

"L'acte d'échange dressé par le Bourgmestre d'Evere, le dix juillet mil neuf cent septante deux, intervenu entre la Commune d'Evere et Monsieur VERBEEF, stipule: "Le terrain cédé par la Commune est libre de toutes taxes d'ouverture de rue, de pavage, de bordure et d'égouts."

"L'acte reçu par le Notaire Etienne TAYMANS à

Evere le trente novembre mil neuf cent septante (échange entre la Commune d'Evere et Monsieur MOSSELMANS, contient la stipulation suivante ci-après littéralement reproduite.

"Conditions spéciales:

En ce qui concerne les parcelles sises avenue Henri Dunant à Evere, on lit dans l'acte avenü le 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 un 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 appartenir 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 excédents, 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 neuf cent trente cinq.

"La Société acquéreuse est subrogée dans tous les droits et les 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 clôtures autorisées sur les limites des biens acquis; en aucun cas, elle ne pourra exiger des vendeurs la mitoyenneté de ces clôtures qu'elle érigera à moins que ces derniers en fassent usage.

"Les vendeurs ne pourront jamais exiger personnellement que la Société acquéreuse clôture les terrains vendus, mais les acquéreurs des lots voisins, 3 et 4, pourront exiger la clôture 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 clôture 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 clôture 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 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: $20.000 \times i$ (vingt mille multiplié par i.



58
29
58
V 602

TRIEME
EUILLET

Handwritten signature and initials.

divisé par cent dix/110) dans laquelle i est l'indice des prix à la consommation pour le mois de décembre précédant l'année considérée.

Cette servitude s'éteindra 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 Publiques 3.U/N°8557/108/3/5, se référant au plan particulier d'aménagement approuvé par Arrêté Royal du vingt trois mars mil neuf cent septante trois, stipule en outre :

A) REGLEMENT COMMUNAL SUR LES BATISSES:

- 1.- Fournir l'étude et les plans des conduits unitaires de ventilation.
- 2.- Respecter les corrections apportées aux plans.
- 3.- Prévoir une seule antenne collective de radio et télévision.

4.- Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement numéro 7 C2.

5.- Se conformer aux prescriptions de la norme N.B.N. 411 de l'Institut Belge de Normalisation, concernant la ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion, dont copie ci-jointe.

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

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

8.- Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation éventuelle d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les prescriptions établies par la société distributrice de gaz "Sibelgaz Intercom Distribution Centre."

9.- 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 N.B.N. 411. En outre, vous ferez figurer dans le cahier général des ventes des appartements (acte de base) que le contrôle s'effectuera tous les ans et que le certificat y afférent nous sera transmis.

B) Mesures à prendre contre les risques d'incendie:

Toutes les prescriptions de la norme N.B.N. 713.010 arrêtées 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 remarques suivantes :

1.- Le sous-sol de parkings doit être pourvu de dévidoirs à alimentation axiale en nombre tel que chaque point de celui-ci puisse être atteint par le jet d'une lance.

2.- Le sous-sol des caves doit être compartimenté en plaçant dans le dégagement à la séparation des résidences DAKOTA et OKLAHOMA, une paroi coupe-feu, résistance une heure et une porte coupe-feu, résistance une demi-heure, munies d'un dispositif de fermeture automatique.

3.- La norme N.B.N. 713.010 doit être respectée lors de l'exécution des immeubles en particulier les points 5.4 (vide-ordures) 6.3 (éclairage de secours) et 6.5 (annonce, alerte, alarme et moyen d'extinction des incendies).

4.- Toutes les portes coupe-feu doivent être conformes à la norme N.B.N. 713.020.

C) PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES:

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

2.- La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une charge de quinze tonnes par essieu.

La société comparante fait observer qu'elle est en négociation avec le service des pompiers de l'agglomération de Bruxelles pour obtenir les précisions nécessaires se rapportant aux problèmes incendie de l'ensemble régi par les présentes.

L'ensemble immobilier sera érigé sur base de ces mises au point ultérieures avec le service des pompiers.

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.

CONSTRUCTION EN DEUX PHASES

La société comparante déclare vouloir construire l'ensemble immobilier régi par les présentes en deux phases; le gros oeuvre des deux résidences sera construit en une fois, le parachèvement se commencera par la résidence DAKOTA pour se poursuivre par le parachèvement de la résidence OKLAHOMA.

ANALYSE DES PLANS

Cet exposé étant fait, la société comparante Espace-Clarté-Bâtir, déclare avoir fait dresser les plans de l'ensemble régi par les présentes et composé des résidences DAKOTA et OKLAHOMA par l'architecte Henri Aelbrecht, demeurant à Wemmel, Allée des Tilleuls, 4, mais dont les bureaux sont installés à Bruxelles, avenue du Heymbos 137.

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

Le plan UN: figure l'emprise au sol.

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

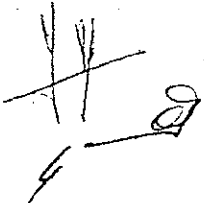
A. EN TEINTE ROSE: l'emprise sous-sols du bloc Deux, objet de l'acte de base des Résidences MONTANA et KENTUCKY, dix mille/vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.

B. EN TEINTE BLEUE: l'emprise sous-sols du bloc un, objet du présent acte de base qui comporte dix mille vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.



569798 A
886635

QUIEME FEUILLET



C. EN TEINTE JAUNE: l'emprise sous-sols du garage complémentaire souterrain qui comporte cent/vingt mille centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.

L'acte de base relatif à ce garage est dressé en même temps que le présent acte.

EN TEINTE VERTE: la partie sous-sols non utilisée.

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

PLAN DEUX. IMPLANTATION

Ce plan figure l'implantation au niveau du rez-de-chaussée des blocs UN et DEUX.

Il figure notamment l'ensemble du terrain, l'avenue Dunant et les trottoirs.

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

Des parties communes générales au bloc un (Résidences Dakota et Oklahoma): l'accès au parking du bloc un, l'accès vers l'esplanade du bloc un, l'esplanade du bloc UN avec les deux entrées, l'accès réservé pour les déménagements en façade Ouest, l'assiette proprement dite du bloc un et seize parkings visiteurs extérieurs numérotés de P 82 à P 89 et P 109 à P 116 inclus et dont l'utilisation sera définie ci-après.

Des parties privatives:

Vingt neuf parkings numérotés de P 90 à P 108, de P 117 à P 122 et de P 123 à P 126 inclus comportant chacun :

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Le parking proprement dit tel qu'il est figuré au plan;

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

Deux/dix millièmes des parties communes générales du bloc un, ensemble régi par les présentes, dont dix mille/vingt mille centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

On y remarque également les parties communes générales du bloc deux qui ne seront pas énumérées dans le présent acte de base.

PLAN TROIS A. SOUS-SOLS

GARAGES ET GARAGE COMPLEMENTAIRE : ce plan figure :

1) Une partie du garage du bloc UN

DAKOTA - OKLAHOMA

On y remarque: a) des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et au gara-

ge complémentaire: une partie de la rampe d'accès vers les trois garages (Bloc un, garage complémentaire et Bloc deux), une partie de l'aire de manoeuvre vers les trois garages, une partie des cabines haute et basse tension, le local poubelles commun aux deux blocs.

b) des parties communes spéciales aux Résidences DAKOTA et OKLAHOMA: les aires de manoeuvres un et trois.

c) des parties privatives:

Vingt six boîtes simples pour voitures portant la lettre B et numérotés B CENT NONANTE ET UN A B.CENT NONANTE TROIS, B.CENT TRENTE SEPT A B. CENT CINQUANTE QUATRE INCLUS et B.DEUX CENT ET TROIS A B DEUX CENT ET SEPT INCLUS.

Chacun de ces vingt-six boîtes comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Le boîtier proprement dit, avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

CINQ/ dix millièmes des parties communes du bloc I, régi par le présent acte de base et formé par les Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.

2) Le garage ~~complémentaire~~ complémentaire aux blocs I et II.

On y remarque:

a) des parties communes spéciales au garage complémentaire, parties communes spéciales appartenant à l'ensemble régi par le présent acte à concurrence de 100/ 20100èmes (cent/ vingt mille centièmes) l'aire de manoeuvre avec sortie de secours.

b) des parties privatives:

1) Onze boîtes simples pour voitures portant la lettre B et numérotés B.CENT SEPTANTE TROIS A B.CENT SEPTANTE HUIT ET B CENT QUATRE VINGT SIX, à B.CENT NONANTE INCLUS.

Chacun de ces onze boîtes comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Le boîtier proprement dit avec son volet tel qu'il est figuré au plan.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

Trois/centièmes des parties communes spéciales du garage complémentaire.

2) Six boîtes simples pour voitures portant la lettre B et numérotés B.CENT SEPTANTE NEUF A B.CENT QUATRE VINGT UN inclus, et B.CENT QUATRE VINGT TROIS A B. CENT QUATRE VINGT CINQ, inclus.

Chacun de ces six boîtes comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Le boîtier proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

QUATRE/centièmes des parties communes spéciales du garage complémentaire.



26
18
2

100-38051

EXIELE FEUILLET

44

3°) Un box double pour voiture, portant la lettre B et numéroté B.CENT QUATRE VINGT DEUX. Il comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE

Le box double proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

SEPT/centièmes des parties communes spéciales du garage complémentaire.

4°) DIX HUIT EMPLACEMENTS portant la lettre E et numérotés E.CENT CINQUANTE CINQ à E. CENT SOIXANTE TROIS inclus, et E.CENT SOIXANTE QUATRE A E. CENT SEPTANTE DEUX INCLUS.-

Chacun de ces dix huit 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:

Deux/centièmes des parties communes spéciales du garage complémentaire.

PLAN QUATRE: SOUS SOLS:

les locaux communs à ce niveau, et une partie du garage.

ON Y REMARQUE:

a) des parties communes spéciales à la Résidence DAKOTA: les dégagements des caves, le hall un avec la cage d'ascenseur un, le sas un avec accès vers garage, le local technique un, le local vélos un, et le local poubelles un; et sas un, cage un.

b) des parties communes: spéciales

à la Résidence OKLAHOMA:

Les dégagements des caves, le hall deux avec la cage d'ascenseur deux, le sas deux avec la cage deux, le local technique deux, le local vélos deux et le local poubelles deux, le sas deux, avec accès vers garage.

c) 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 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°) vingt huit boxes simples pour voitures portant la lettre B et numérotés B.CENT VINGT HUIT A B.CENT TRENTE CINQ inclus, B. CENT NONANTE TROIS à B. DEUX CENT DEUX inclus, et B. DEUX CENT CINQ à B. DEUX CENT SEIZE inclus. Les autres boxes du garage figurent au plan numéro TROIS.

Chacun de ces vingt huit boxes, comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Le box proprement dit avec son volet, tel qu'il figure au dit plan ci-annexé.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

Cinq /dix millièmes des parties communes générales du bloc I, régi par le présent acte de base et formé par les Résidences DAKOTA et OKLAHOMA.

3°) Deux boxes doubles destinés à garer deux voitures chacun numérotés B.CENT VINGT SEPT ET B. CENT TRENTE SIX.

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/dix millièmes des parties communes générales du bloc UN.

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

LE PLAN CINQ, figure le niveau du Rez de Chaussée.-

ON Y REMARQUE:

a) des parties communes générales à l'ensemble des blocs UN et DEUX, et au garage complémentaire, parties communes qui appartiennent aux éléments privatifs du bloc I, régi par le présent acte de base à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes, et aux éléments du ++

b) des parties communes générales au bloc UN
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 dépend de la conciergerie).

c) des parties communes spéciales à la Résidence DAKOTA.

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 OKLAHOMA.

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 Résidence DAKOTA:

L'appartement OOI, comportant:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: hall avec armoire



V 66 03 20

PTIME FEUILLET

+ garage complémentaire à concurrence de cent/vingt mille centièmes.-

et water-closet; en façade EST: cuisine, living et chambre avec réduit et salle de bains; Dans les sous sols: la cave 001.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Soixante sept/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte ~~de~~ de base;

2) Soixante sept/quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.-

L'appartement 002, 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 de latérale: les chambres un, deux et trois, . En façade OUEST: cuisine et living, ce dernier donnant sur terrasse et cette terrasse; dans la sous sols: la cave 002.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Cent dix/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base.

2) Cent dix/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.

LE FLAT 003, comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: hall avec armoire et water-closet, cuisine et salle de bain; en façade EST: living; dans la sous sols: la cave 003.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Quarante sept/~~quatre~~ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base.

2) QUARANTE SEPT/ quatre mille septante quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.

DANS LA RESIDENCE OKLAHOMA

Le flat 005, /comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Hall avec armoire et water-closet, cuisine ~~et~~ et salle de bains; en façade Est: living; dans les sous sols: la cave 005.-

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Quarante sept/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Quarante sept/ quatre mille huit cent septante huitièmes, des parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA.

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 par-

/°° Dans la partie trale. 44 94

tie centrale: hall de nuit, salle de bain, water-closet et réduit; Dans les sous sols: la cave 006.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Nonante /dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Nonante/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE OKLAHOMA.

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 bains; dans les sous sols: la cave 007.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Soixante sept/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, régi par le présent acte.

2) Soixante sept/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE OKLAHOMA.

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 dix/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Cent et dix/quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA.

P L A N S I X.

ETAGE TYPE

Le plan six 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 ou se trouve l'appartement, le dernier renseigne le type.

ON REMARQUE SUR CE PLAN SIX:

a) Des parties communes générales au bloc I les deux escaliers de secours.

b) des parties communes spéciales à la Résidence DAKOTA: 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.

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

d) des parties privatives:



de dernier

TIEME FEUIL
LET

DANS LA RESIDENCE DAKOTA:

QUATRE APPARTEMENTS PAR NIVEAU DES TYPES UN A QUATRE.-

Les appartements de type UN, sont dénommés OII au premier étage, O2I au deuxième étage, O3I au troisième étage, O4I au quatrième étage, O5I au cinquième étage, O6I au sixième étage, O7I au septième étage, O8I au huitième étage, O9I au neuvième étage, IOI au dixième étage, III au onzième étage, et I2I 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 numérotation que l'appartement.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) SEPTANTE / dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier (bloc I) régi par le présent acte de base.-

2) SEPTANTE/ quatre mille sept cent quatre - vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.-

Les appartements de type DEUX sont dénommés OI2 au premier étage, O22 au deuxième étage, O32 au troisième étage, O42, au quatrième étage, O52 au cinquième étage, O62 au sixième étage, O72 au septième étage, O82 au huitième étage, O92 au neuvième étage, IO2 au dixième étage, II2 au onzième étage, et I22 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 bains et dégagement; en façade latérale: les chambres un, deux et trois; en façade OUEST: cuisine et living ce dernier donnant sur terrasse; cette terrasse;

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

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) Cent treize/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base (bloc I)

2) Cent treize/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.-

Les appartements de type TROIS sont dénommés OI3 au premier étage, O23 au deuxième étage, O33 au troisième étage, O43 au quatrième étage, O53 au cinquième étage, O63 au sixième étage, O73, au septième étage, O83 au huitième étage, O93 au neuvième étage, IO3 au dixième étage, II3 au onzième étage, et I23 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 un/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Nonante un/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.

Les appartements de type QUATRE, sont dénommés OI4 au premier étage, O24 au deuxième étage, O34 au troisième étage, O44 au quatrième étage, O54 au cinquième étage, O64 au sixième étage, O74 au septième étage, O84 au huitième étage, O94 au neuvième étage, IO4 au dixième étage, II4 au onzième étage et I24, 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 un/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Nonante un/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.

RESIDENCE OKLAHOMA

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

Les appartements de type CINQ sont dénommés OI5 au premier étage, O25 au deuxième étage, O35, au troisième étage, O45 au quatrième étage, O55 au cinquième étage, O65 au sixième étage, O75, au septième étage, O85, au huitième étage, O95 au neuvième étage, IO5 au dixième étage, II5 au onzième étage et I25 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 un/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Nonante un/ ~~dix~~ quatre mille huit cent septant



V 661626

NOUVEAU FEUIL
ET.

44
2

te huitièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE OKLAHOMA.

Les appartements de type SIX sont dénommés OI6 au premier étage, O26 au deuxième étage, O36 au troisième étage, O46 au quatrième étage, O56 au cinquième étage, O66 au sixième étage, O76 au septième étage, O86 au huitième étage, O96 au neuvième étage, IO6 au dixième étage, II6 au onzième étage et I26 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 et un/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.--

2°) Nonante et un/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE OKLAHOMA.

Les appartements de type SEPT, sont dénommés OI7 au premier étage, O27 au deuxième étage, O37 au troisième étage, O47 au quatrième étage, O57 au cinquième étage, O67 au sixième étage, O77 au septième étage, O87 au huitième étage, O97 au neuvième étage, IO7 au dixième étage, II7 au onzième étage et I27 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 /dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Septante/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la RESIDENCE OKLAHOMA.

Les appartements de type HUIT, sont dénommés OI8 au premier étage, O28 au deuxième étage, O38 au troisième étage, O48 au quatrième étage, O58 au cinquième étage, O68 au sixième étage, O78 au septième étage, O88 au huitième étage, O98 au neuvième étage, IO8 au dixième étage, II8 au onzième étage, et I28 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, ce dernier, 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/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

2) Cent treize/ quatre mille huit cent septante huitième des parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA.

PLAN SEPTIEME ETAGE TECHNIQUE

Ce plan figure la situation du treizième étage, ou étage en recul.

On y remarque:

a) des parties communes générales au bloc un régi par le présent acte de base: toute la partie de la toiture non convertie en terrasses privatives, ainsi que l'accès aux deux escaliers de secours.

b) Parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA: la cage d'escalier un et le sas un, le palier un, et le local dénommé Machines Ascenseur UN, le local technique un, les gaines pour tuyauteries, compteurs, vide poubelles et les conduits d'aération.

c) Parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA: 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.

d) des parties privatives:

A. RESIDENCE DAKOTA

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

A) EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: Hall avec armoire et Water-closet, dressing; en façade EST: salle de bains et chambre; en façade OUEST: cuisine et living, ce dernier donnant sur terrasse et cette terrasse;

Dans les sous sols: la cave CENT TRENTE ET UN.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

1) SEPTANTE/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes (bloc ~~à deux~~ UN)

2) SEPTANTE/ quatre mille sept cent quatre vingt huitième des parties communes spéciales de la Résidence DAKOTA.

L'appartement CENT TRENTE DEUX, au treizième étage comporte:

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: hall avec armoire; réduit ou water-closet et hall de huit, réduit deux et salle de bains deux; en façade EST: cuisine, salle à manger, salle de bains un et chambre un; en façade OUEST: chambre deux et living

DIXIEME FEUIL-
LET

donnant sur grande terrasse et cette terrasse.

Dans les sous sols: la cave CENT TRENTÉ DEUX.

B. EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE:

1) Cent quatorze/dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes.

2) Cent quatorze/ quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence NAKOTA.

B. RESIDENCE O K L A H O M A

L'appartement CENT TRENTÉ TROIS, comporte:

A. EN PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: hall avec armoire; réduit un, water-closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bains deux, en Façade EST: cuisine, salle à manger, salle de bains, 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 TRENTÉ TROIS.

B. EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE:

1) cent quatorze/ dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes.

2) Cent quatorze/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA.

L'appartement CENT TRENTÉ QUATRE au treize étage comporte:

A) EN PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

Dans la partie centrale: hall avec armoire et water-closet, dressing; en façade EST: salle de bains et chambre; en façade OUEST: cuisine et living, ce dernier donnant sur terrasse et cette terrasse; dans les sous sols: la cave 134.-

B. EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE:

1) Septante /dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes

2) Septante/ quatre mille huit cent septante huitièmes des parties communes spéciales de la Résidence OKLAHOMA.

PLAN HUIT: FACADE NORD.

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

PLAN NEUF: FACADE SUD.

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

PLAN DIX: FACADE OUEST.

Ce plan figure la façade OUEST: ainsi que le type d'ouvrant des châssis.

PLAN ONZE: FACADE EST

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

PLAN DOUZE: /A COUPE

Ce plan figure la coupe sur l'ensemble de l'immeuble et garages, ainsi que le schéma sanitaire.

PLAN TREIZE: PLAN DES LEGENDES

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

Les plans ci-dessus analysés ont été signés ne varietur par la Société comparante représentée comme dit ci-dessus et par 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 des 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 pourraient en résulter, soit pour les parties communes générales ou spéciales, soit pour les parties privatives, appartenant à des propriétaires de l'immeuble et il 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.

DEUXIEME FEUILLET

44
S

CAHIER DES CHARGES

des matériaux utilisés par la construction de l'ensemble

La Société comparante a fait établir un cahier des charges, descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages, qui seront utilisés pour la construction des Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA.

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 la réserve suivante résultant des nécessités de l'art de bâtir dans les délais fixés: les matériaux figurant aux plans ou décrits au cahier des charges, pour ront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique etcoetera, 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 E.C.B. 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 ne varietur par la dite Société et par Nous Notaire, pour demeurer annexé au présent acte de base.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur des 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 autre revêtements sur lesquels on marche, en connexion avec le hourdis ou dalles en 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 parties vitrées.

Le revêtement des terrasses accessibles et leur garde-corps, 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 etcoetera)

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 voiture 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 et coetera...

PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES:

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus lors de l'analyse des plans, chaque élément privatif composant les Résidences DAKOTA ET OKLAHOMA, comporte comme accessoire une quotité 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 Bloc deux (RESIDENCE ~~WYOMING~~ MONTANA ET KENTUCKY) et au garage complémentaire.

D'autre part chaque élément privatif comporte également comme accessoire une quotité (cette quotité 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. xx

QUIZIEME FEUILLET

*choses
non vertes
garage, complémentaires*

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

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 zone 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 etcoetera..) la toiture, les aires de manœuvre, les dégagements des caves se trouvant en sous sols et leurs revêtements, qui sont parties communes générales

+++ Le gros oeuvre des terrasses privatives (hourdis ou dalles en béton et matériaux d'étalement) à l'exclusion du revêtement de marche qui est privatif, et les deux escaliers de secours. 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 où, ou qui sont de communauté spéciale, parce que desservant uniquement l'une des deux Résidences.

Les réseaux d'égout 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.

Il en est de même en ce qui concerne le garage complémentaire.

pour les Résidences Dakota et Oklahoma, soit dix mille/vingt mille centièmes des parties communes générales composant le garage complémentaire.

soit des deux Résidences Dakota et Oklahoma, soit dix mille/vingt mille centièmes du garage complémentaire.

Les chassis 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.-

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

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

Dans chacune des 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 vélos 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 communes au box qu'elles clôturent; dans le cas conformément au droit qu'elle se réserve, la Société E.C.B., transforme un emplacement en box, les cloisons séparatives 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 RESIDENCES DAKOTA et OKLAHOMA COMPORTANT 1) le garage complémentaire composé de dix sept boxes simples, un box double et dix huit emplacements.

2) Les RESIDENCES DAKOTA ET OKLAHOMA, composés de ~~cinquante~~^{quatre} cinquante quatre boxes simples et deux boxes doubles, six appartements ou flats au niveau du rez de chaussée et au niveau des étages, cent appartements ou flats.

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 parings, chacun des ces éléments privatifs comporte outre sa 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 DAKOTA (divisées en quatre mille sept cent quatre vingt huitièmes) et OKLAHOMA (divisées en quatre mille huit cent septante huitièmes)

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 ~~rain~~, 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.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

La division de de l'immeuble en fonds distincts génératrice des parties communes générales et spéciales nécessite l'existence et l'~~établissement~~ 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, ayant 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, 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

TREIZIEME FEUILLET

[Handwritten signature and initials]

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 délai, à tous les copropriétaires ou ayants droit 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 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 donnant 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 quatorze 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 indivises de terrain, à raison de dix sept cents francs par dix millièmes, ce prix correspondant à la valeur vénale des dites quotités de terrain, y compris les parcelles ~~à~~²⁵ ~~de~~ ~~la~~ ~~Commune~~ ~~d'Evere~~.

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 E.C.B. un contrat de vente portant sur l'élément privatif acquis, supposé édifié avec ses accessoires, étant la quote part fixée par le présent acte ou dans l'acte particulier d'acquisition, s'il s'agit d'un élément privatif d'un 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 des entrepreneurs de son choix, sous la direction 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 décennale.

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 abus, d'une maladresse, 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 toute partie de l'immeuble, sujette à fonctionnement doit être entretenue, c'est notamment le cas pour: ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture, égouts, façade peinture extérieure, etcoetera.....

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 copropriétaires dès le début de la construction couvrant ces 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 de 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 précitée du terrain, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, fût-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 revision 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 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.

PAIEMENTS

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 où 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

ATORZIEME FEUILLET

44
2

ar cet acte la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au taux de dix francs pour cent l'an, net d'impôts et de récomptes.

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 dix francs cinquante centimes pour cent l'an, à partir du commandement jusqu'au paiement et dans ce cas la société E.C.B. 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 du 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 dix 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 venderesse 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 E.C.B. 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'acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par eux, avant le paiement intégral du prix 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 de la société venderesse 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 venderesse, 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 taxe 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 actes modificatifs ou complémentaires de l'acte de base, permettant la réalisation de modifications préalablement

RECEPTION-LIVRAISON-AGREATIONParties 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'oeuvre 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 exemplaire 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 décennale qui grève également l'architecte, la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un restant d'application à ce sujet.

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 parties, le procès-verbal le mentionnera, la livraison sera faite et l'agréation sera définitive, le procès-verbal constatant la réception provisoire (si l'acquisition a été faite au cours de la construction) et la réception définitive (si la convention a été signée alors que les travaux étaient terminés.)

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

L'acquéreur doit permettre à la société E.C.B. d'opérer ces redressements, en laissant l'appartement quinze jours ouvrables à la libre disposition de ces 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 confier une clé 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 dix 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 devenu exigible ou si les suppléments dus n'étaient pas payés.

L'acquéreur ne peut se prévaloir de l'apparition éventuelle de fissuration dans les plafonds et murs, de disjonctions 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

INZIEME
FUILLET

44
d.

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 agréments et réceptions expresses, il y a les agréments tacites, qui résultent soit de la prise de possession par l'acquéreur ou son ayant droit (par exemple le locataire) soit du paiement intégral du prix et des suppléments non accompagnés de réserves détaillées et 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.

La société comparante pourra pour des raisons de stade 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 font l'objet de réception par des organismes agréés par l'Etat. 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 réception 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 E.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 agréation.

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. En aucun cas ++

DELAIS D'ACHEVEMENT-RETARDS-INDEMNITES

la société Espace
Clarke Batirne
aura être tenue
responsable de dé
s provenant du
que d'entretien

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 la guerre, 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 indépendantes 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 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 coût des travaux supplémentaires commandés par ce dernier ensuite sur tous frais de poursuites et sur tous intérêts dus par suite de retard.

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

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause 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 éventuels 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 vente tous frais communs engagés par les gérants;

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 générales, avec un minimum de deux mille cinq cents francs par appartement et cinq cents francs par garage (box, emplacement ou par

IZIEME FEUILLET

en cas d'acquisition séparée d'un tel élément privatif);

Le paiement de cette quote part donne droit à une copie sur papier libre de l'acte de base; ces frais comportent le coût de l'expédition qui sera soumise à la transcription de ce document qui fait partie des archives de l'immeuble devant être remis au gérant.

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

c) les frais de réception des parties communes;

d) les frais de fonctionnement du chauffage central 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 acquéreurs, qui auront de la sorte leurs locaux mieux asséchés et plus agréables à habiter; en outre ce chauffage est de nature contre l'humidité certains éléments de la construction.

e) les frais de voirie sont intégralement compris 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'acquisition, 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 et 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 prise de possession, avant paiement intégral du prix et des suppléments éventuels;

c) les frais de location des compteurs de passage eau chaude et froide et des calorimètres placés sur les radiateurs, les frais d'ouverture du compteur d'électricité et le paiement des provisions nécessaires pour pouvoir disposer de ces services;

d) les redevances annuelles éventuellement réclamées par la commune ou autres organismes pour frais de voirie sous réserve de ce qui a été précisé ci-dessus, au titre de charges communes;

e) en cas de modifications au programme standard établi par le présent acte, les honoraires des architectes s'élevant à dix pour-cent du coût des travaux de modification, majoré de quatorze pour cent (taxe sur la valeur ajoutée, réclamée aux architectes), ces honoraires devant être payés dans les huit jours de l'accord intervenu.

DISPOSITIONS PARTICULIERES relatives à l'utilisation de certains locaux et installations.

Conduits de fumée du chauffage (partie commune //

Il y a lieu de présenter annuellement à l'Administration communale un certificat prouvant que la combustion a été vérifiée et est conforme aux normes NBN.411.

Ce certificat devra être établi par une firme agréée; cette mesure est prise en vue de lutter contre la pollution de l'air et est exigée par l'administration communale.

Containers-poubelles: l'achat de ces containers

// générale à l'ensemble immobili formé par les d blocs et le gar complémentaire.

14 9

d'après le modèle prescrit par l'administration communale sera effectué par la gérance et les frais en résultant constituent une charge commune générale.

Vide-poubelles: il est interdit d'y jeter; bouteilles, vêtements, batons, fleurs à grandes tiges, etcoetera... Un endroit en sous-sols sera désigné par le gérant pour le dépôt de ces objets.

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

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

Séparation des terrasses: une partie de ces séparations sont amovibles par ordre du service des Pompiers et doivent le rester pour permettre le passage en cas d'incendie d'un appartement à l'autre; cette prescription est valable du premier au douzième étage; au treizième étage ces séparations sont fixes.

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

L'accès de la toiture couvrant le douzième étage (où se trouvent les poutres fixes de déménagement) se fait depuis les paliers intermédiaires des cages un et deux par des échelles; cette toiture n'a pas de garde-corps (sauf aux terrasses privatives).

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

Entretien des égouts: il est indispensable d'apporter 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, de 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'enreposage de marchandises, meubles, etc...

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

X SEPTIEME

FEUILLET

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 UN)

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

A partir de vingt et une heure 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 bloc un (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;

ESPLANADE:

L'accès de cette esplanade est strictement interdit à tout véhicule motorisé et vélos, sauf déménagement, médecins 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 un, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la communauté du bloc Un.

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 BATIR se réserve le droit de modifier cette attribution ou distribution des caves et ultérieurement le propriétaires d'appartements peuvent échanger leur cave 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 de éléments communs, tels que tuyauteries, accessoires, soupins, regards etcoctera, les propriétaires et les occupant devront faciliter et permettre l'accès de leurs caves pour l'entretien et les réparations éventuelles.

Les caves n'étant pas destinées à l'enreposage 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.

DEMENAGEMENTS

Des poutres de déménagement du type fixe sont prévues pour les appartements du premier au douzième étages; 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 façade, soit aux communs de l'immeuble, les frais de la réparation seront facturés directement au propriétaire.

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

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 ES pour ceux donnant en façade OUEST un emplacement est réservé à côté du parking numéro ~~vingt six~~²² cent vingt deux.

ESCALIERS DE SECOURS:

Ces deux escaliers devront être entretenus aux frais de la communauté générale du bloc⁰⁰²²; 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:

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

Date du commencement des travaux:

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

DIX HUITIEME
FEUILLET

un...

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 Breyne) 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 1792 et 2270 du Code Civil est due par la société venderesse, 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 ne 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 le 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 judiciaires, 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 régi 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.

ou tout autre organisme agréé pouvant fournir la même garantie.

Enregistré dix-huit francs quatre-vingt-cinq
à Ixelles 1^{er} Bureau, le 10 nov. 1974
Vol. 63 fol. 34 case 9

Reçu : cent cinquante francs

Le Receveur, ROCHE

-150-

Approuvé la ra
de deux lettres
cinq chiffres e
vingt huit mots
nuls.

H. Hameau

Dugues

44/19