

SV. 0/23



STUDIE

van

M^{ter} YVES DE RUYVER

Notaris

te

LIEDEKERKE

Tel. 053-66.64.74

P.R. 000-0857232-43



Bewaarder der minuten van

Mter. J.P. TALLOEN 1949-1952

Mter. Paul DE RUYVER 1952-1982

ACTE DE BASE

Résidences SCHUBERT et MOZART

acte de dato 2 avril 1990

1.

M. de Venck -> 18.12.2006

**ACTE DE BASE
Résidences SCHUBERT et MOZART**

Immeuble à appartements multiples à 1150 Bruxelles (Woluwé Saint Pierre),
Chaussée de Stockel,

L'an mil neuf cent nonante
Le deux avril

Devant Nous Maître YVES DE RUYVER, notaire de résidence à Liedekerke
et Maître Philippe BOUTE, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La Société Privée à responsabilité Limitée "IMMO LIEVENS", ayant son
siège à 1740 Ternat, Van Cauwelaertstraat, 121

Constituée suivant acte reçu par les notaires Philippe Boute et De Ruyver,
soussignés, le treize octobre mil neuf cent quatre vingt sept, publié au Moniteur
Belge le cinq novembre mil neuf cent quatre vingt sept, sous le numéro 871105-
221

Ici représentée par ses gérants :

- 1) Monsieur Maurice Lievens, demeurant à 1740 Ternat, Van Cauwelaert-
straat, 121
- 2) Madame Irène Vera Klyberg, demeurant à Wezenbeek-Oppem, Oppemlaan,
114

tous deux agissant en vertu des statuts.

Lesquels comparants nous ont exposé ce qui suit :

La société privée à responsabilité Limitée "Immo Lievens" est propriétaire
du bien décrit ci-après :

COMMUNE DE WOLUWE SAINT PIERRE

Une parcelle de terrain à bâtir, sis Chaussée de Stockel, cadastrée ou l'ayant
été section D parties des numéros 196/G,194/K,194/M,194/L,192/G, 193/F, 201/C/3,
et 205/C/2 avec une superficie suivant mesurage de quarante deux ares quarante
six centiares

ORIGINE DE PROPRIETE

La société Immo Lievens est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis
sous plus grande contenance, savoir :

- A)partie (cadastre section D, numéro 194/K, 194/M, 194/L, 192/G, 193/F,
201/C/3 et 205/C/2) suivant acte reçu par le notaire De Ruyver soussigné et
Maître Philippe Boute, de résidence à Bruxelles, à l'intervention du notaire Arthur
Lenaerts de résidence à Tervuren, le trente octobre mil neuf cent quatre vingt
neuf, à transcrire, de 1) Barbara Julia VANLOMBEEK, sans profession,veuve
van Jean Félix Fosse, demeurant à Tervuren,2) Denise Berthe Victoire VANLOM-
BEEK, sans profession épouse de Léo Alphonse Victor Demol, demeurant à Woluwé
Saint Pierre,3) Virginia Joanna Maria VANLOMBEEK, sans profession,veuve Joan-
nès Baptista Vanlombeek, demeurant à woluwé Saint Pierre

Originellement les biens prédécrit appartenait :

a) partie à la communauté ayant existée entre Victor Vanlombeek et De Vleminck
Marie Ludovica à woluwé Saint Pierre, savoir, les batiments s'y trouvant
pour les avoir fait érigé à leurs frais, et le terrain pour l'avoir acquis comme
suit :

- partie aux termes d'un acte d'échange, reçu par le notaire Van Den Eynde à

Bruxelles, le quatorze decembre mil neuf cent vingt huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente janvier suivant, volume 1244 numéro 8, échange avec les époux Struelens-Vangrunderbeek.

- partie aux termes d'un acte d'acquisition reçu par le notaire Emiel Van Den Eynde, ayant résidé à Woluwé le seize juillet mil neuf cent dix huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze août suivant, volume 131 numéro 2, de Désiré Hauwaert à Stockel

- partie aux termes d'un acte d'acquisition reçu par le notaire Jan Baptist De Cock, ayant résidé à Woluwé Saint Lamber le cinq août mil neuf cent vingt deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 573 numéro 4, de Dominicus De Jonghe.

- partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Van Den Eynde, prénommé, le deux mai mil neuf cent vingt sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize juin suivant, volume 1073 numéro 16, de Jean De Cuyper à Woluwé Saint Lambert

- partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Van Den Eynde prénommé, le quatre janvier mil neuf cent trente huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt janvier suivant, volume 2203 numéro 15

Les époux Victor Vanlombeek- De Vleminck étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire De Cock ayant résidé à Woluwé saint Lambert, le douze juin mil neuf cent et quatre.

et b)partie à la communauté ayant existé entre Jean Baptist Devleminck et son épouse Barbara Hauwaert à Bruxelles, lesquels en étaient propriétaires pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, dans une vente publique, dont le procès verbal a été dressé par le notaire Wydemans à Bruxelles, le trente et un mai mil huit cent septante deux, transcrit

Madame Barbara Hauwaert prénommée est décédée le vingt et un juillet mil neuf cent vingt et un, laissant pour seule et unique héritière sa fille, Madame Marie Ludovica Devleminck, épouse Victor Vanlombeek, sous réserve de l'usufruit légal, revenant à son époux survivant, Jean Baptist Devleminck.

Monsieur Jean Baptist Devleminck, prénommé, est décédé le vingt trois decembre mil neuf cent vingt sept, laissant pour seule et unique héritière sa fille Madame Maria Ludovica Devleminck, sous réserve des droits (la quotité disponible) revenant à ses deux petit-enfants, étant 1) Vanlombeek Joannes Baptiste, epoux Virginia Thijs et 2) Vanlombeek Barbara Julia, épouse Jean Fossé, aux termes de son testament authentique dicté au notaire De Cock à Bruxelles, le cinq octobre mil neuf cent vingt sept, de sorte que la succession de Jean Baptist Devleminck, contenant la moitié des biens, revenait à sa fille Madame Maria Ludovica Devleminck pour la moitié et pour l'autre moitié à ses deux petits-enfants prénommés, étant chacun un/quarter.

Monsieur Victor Vanlombeek est décédé ab intestat à Woluwé Saint Pierre le vingt neuf decembre mil neuf cent quarante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers réservataires, ses deux enfants, étant Vanlombeek 1) Joannes Baptista et 2) Barbara Julia, sous réserve d'un quart en plein propriété et un/quarter en usufruit, revenant à son épouse survivante, aux termes d'une donation entre époux dans le contrat de mariage dont question ci-avant

Monsieur Joannes Baptista Vanlombeek est décédé intestat le six janvier mil neuf cent quarante six, laissant pour seule et unique héritière sans fille,

3

Madame Vanlombeek Denise Berthe Victoire, sous réserve de l'usufruit légal, revenant à son épouse survivante, Madame Virginia Thijs, à défaut de contrat de mariage.

Madame Maria Devleminck, veuve van Vanlombeek Victor, est décédé ab intestat, le treize février mil neuf cent cinquante quatre, laissant pour seule et unique héritière sa fille, Madame Vanlombeek Barbara en sa petite-fille, Vanlombeek Denise (représentant son père Vanlombeek Joannes Baptista)

et B) partie (section D, numéro 196/G) pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le notaire soussigné et Maître Philippe Boute et Maître Edouard Ruydts à Forest, le douze septembre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un septembre suivant, volume 7723 numéro 19, de Irena Maria COPPENS, sans profession épouse de Etienne Vanhaeren à Woluwé Saint Pierre, qui en était propriétaire pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de cession des droits reçu par le notaire Paul De Smedt à Stokkel le huit novembre mil neuf cent quatre vingt deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six décembre suivant, volume 6320 numéro 2, cession par et entre elle et 1) Yvonne Josephina Catharina Coppens, sans profession à Woluwé Saint Lambert; 2) Maria Marguerita Coppens, sans profession à Woluwe Saint Lambert et 3) Marcel Victor Coppens, commerçant à Kraainem.

Originellement le bien appartenait à la communauté légale ayant existé entre les époux Henri Coppens- Peeters Elisabeth, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Van Den Eynde à Woluwé le neuf février mil neuf cent vingt trois, pour l'avoir acquis dans une vente publique, dont le procès verbal a été dressé par le notaire Emile Timmermans à Woluwé Saint Lambert le six décembre mil neuf cent trente sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze février suivant volume 2203 numéro 10, tenue à la requête des consorts Streulens

Les époux Henri Coppens-Peeters Marie Elisabeth sont décédés lui à Etterbeek le vingt six août mil neuf cent septante et elle à Woluwé Saint Pierre le huit décembre mil neuf cent soixante cinq, laissant pour seuls et uniques héritiers leurs quatre enfants, étant Coppens 1) Irena, 2) Yvonne, 3) Maria et 4) Marcel Coppens prénommés.

PLAN DU MESURAGE ET DU LOTISSEMENT

Telle que cette parcelle de terrain se trouve figurée au plan avec procès-verbal de mesurage établi par Monsieur Luc Hennau, délégué du "Bureau des Géomètres-Experts L.Hennau, A.J. Van der Vennet & B. Soete" avec siège à Rixensart, (1320 Genval), avenue des Combattants, 125 en date du trente et un janvier mil neuf cent nonante, lequel plan restera ci-annexé.

EDIFICATION DE L'IMMEUBLE

Ceci exposé, la société "Immo Lievens", représentée comme dit est, a l'intention de construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements, constitué d'un seul bloc ou complexe divisé en deux ensembles d'appartements

Les deux ensembles d'appartements sont situés à front de la Chaussée de Stockel, et dénommés : "Résidence SCHUBERT" et "Résidence MOZART"

Chacune des parties privatives de ces ensembles d'appartements, caves et garage-parkings, aura :

- une quotité indivise dans la totalité du terrain et dans les parties communes générales des constructions;
- une quotité indivise dans les parties communes spéciales des constructions de l'ensemble dont elle dépend.

L'aliénation d'un appartement, d'un garage ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en sont l'accessoire.

La création des appartements, garages, locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Sauf en ce qui concerne le terrain, les parties communes générales et les servitudes dont question dans le présent acte de base et ses annexes, les ensembles d'appartements dénommés "Résidence SCHUBERT" et "Résidence MOZART", devront être considérés comme des propriétés indépendantes. = *Phase I.*

La société "Immo Lievens" ou ses ayants-droits éventuels décideront souverainement des modalités de réalisation du complexe immobilier dont il s'agit (phase I), ainsi que de la réalisation du complexe immobilier sur le terrain adjacent (côté droit), dénommé "phase II", tant en ce qui concerne les résidences que le jardin, et ce aux époques qu'elle déterminera souverainement.

La première phase consistera à construire la "résidence SCHUBERT" et la "résidence MOZART" et l'aménagement du jardin de phase I et partie de phase II (résidence Chopin).

Elle a confié la réalisation des plans de deux immeubles à appartements multiples qu'elle se propose d'ériger sur le terrain prédécrit au Bureau des Architectes "S.P.R.L. M. & C. Marijnissen" à Wezenbeek Oppem, rue de la Faucile, 64. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse

30/10/81

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège de Bourgemestre et Echevins de la Commune de Woluwé Saint Pierre le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf

En vue de la réalisation du présent acte de base d'après les conventions y faisant l'objet, la comparante, représentée comme dit est, déclare :

- a) mettre l'immeuble décrit ci-après sous le régime de la co-propriété et l'indivision forcée, pour le faire servir comme accessoires des appartements construits ou à construire sur le terrain prédécrit et comme prévu dans le présent acte de base.
- b) s'obliger de ne vendre une partie du dit terrain qu'à un propriétaire futur d'un appartement ou garage et consentir à la cession au profit du futur propriétaire de ces parties privatives les quotités indiquées dans l'acte de base et qui font accessoire des appartements;
- c) renoncer au profit de tous propriétaires futurs d'appartements du droit d'accession prévu par les articles 546, 551, 553 du Code Civil, de façon que les bâtiments, immédiatement après leur édification, appartiendront aux ayant droits sur cette renonciation.

Afin de mettre l'immeuble sous le régime de la copropriété suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, article 577/bis du Code Civil, les comparants ont déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-dessous.

PLANS

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes,

1) les plans suivants :

- plan 000 G : plan de situation
- plan 001 G : plan d'implantation, plan d'aménagement
- plan 100 G : plan sous-sol (-1) - partie gauche
- plan 101 G : plan rez-de-chaussée - partie gauche
- plan 102 G : plan premier étage - partie gauche
- plan 103 G : plan deuxième étage - partie gauche
- plan 104 G : plan troisième étage - partie gauche
- plan 105 G : plan combles - partie gauche
- plan 201 G : plan de coupes - partie gauche
- plan 302 G : plan façade rue - partie gauche

- plan 101 D : plan rez-de-chaussée - partie droite
- plan 102 D : plan premier étage - partie droite
- plan 103 D : plan deuxième étage - partie droite
- plan 104 D : plan du troisième étage - partie droite
- plan 105 D : plan du quatrième étage - partie droite
- plan 201 D : plan des coupes - partie droite
- plan 301 D : plan façade rue - partie droite
- plan 302 D : plan façade jardin - partie droite
- plan 303 D : plan façade laterale - partie droite
- plan 303 G : plan façade jardins

2) le règlement de co-propriété

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par les notaires soussignés, seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DIVISION - DESCRIPTION

La société comparante déclare diviser l'immeuble sur base des plans dont question ci-avant, ainsi qu'il suit :

L'ensemble d'appartements dénommé "Résidence MOZART" est l'ensemble d'appartements du côté droit du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel

L'ensemble d'appartements dénommé "Résidence SCHUBERT" est l'ensemble d'appartements à partir de la gauche du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel

RESIDENCE SCHUBERT

L'ensemble comprend : un sous sol, un rez-de-chaussée et trois étages

I.SOUS SOL

A. Parties communes générales : les fondations, les murs, les canalisations d'égouts, les drains, les ventilations, les puits - et chambres de contrôle, le terrain, bassins d'orages

B. les parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT: allée carrossable

vers le complexe de garages incorporé dans le bâtiment, dégagement donnant accès aux divers garages; local pour les compteurs d'électricité,

-coté gauche : hall commun, cage pour ascenseur, ascenseur, cage d'escalier, escalier, sas vers les caves et les emplacements de voiture

-coté droit : hall commun, cage d'escalier, escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, local poubelles,

09

B. Parties privatives :

28

1) le complexe de garages, incorporé dans l'immeuble, comprenant vingt huit emplacements de voiture (avec possibilité de les fermer avec murs et portes d'une manière uniforme, avec les mêmes portes et matériaux), numérotés de un à vingt huit

Les dits garages se trouvant dans le sous-sol en dessous des appartements.

1) pour les emplacements de voiture numéroté de un à onze et de dix huit à vingt six :

- avec en copropriété et indivision forcée :

- vingt cinq/dixmillièmes (25/10.0000mes) dans les parties communes générale du complexe et le terrain :

- dix huit/cinqmillièmes (18/5.0000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2) pour les emplacements de voiture numéroté de douze à dix sept, vingt sept et vingt huit

- avec en copropriété et indivision forcée :

- vingt et un/dixmillièmes (21/10.0000mes) dans les parties communes générale du complexe et le terrain :

- seize/cinqmillièmes (16/5.0000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

20

2) les caves, numérotées de un à vingt avec leur portes

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

ETAGE 0.

II. REZ DE CHAUSSEE

A) les parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

199

a) l'entrée - côté gauche , sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et cameras, hall commun, local d'entretien du jardin, local poubelles, local d'entretien, ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

b), allée carrossable vers le complexe de garages au sous sol, système d'ouverture porte de garage, porte de garage,

c) acces (rampe pour handicapés) vers l'entrée - côté droit, les jardins, entrée, sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et cameras, hall commun ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

B. Parties privatives :

0A

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé A/REZ/G., comprenant:

?

ÉTAGE 0 (suite 1)

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, local technique, water closet-séjour, cuisine,terrasse

- en copropriété et indivision forcée :

-deux cent nonante et un/dixmillièmes (291/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

-deux cent quatorze/cinqmillièmes (214/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin)tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement, à condition de l'entretenir à ses frais.

A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

2) l'appartement sis dans la partie centrale de l'immeuble, dénommé

B-C/REZ/G, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard,deux water closets, escalier avec cage d'escalier (vers la cave C.I et les emplacements de voiture numéro 23B et 25B au sous sol), hall de nuit, deux salles de bain, trois chambres à coucher, séjour, cuisine, terrasse

avec au sous sol : la cave C.I.

- en copropriété et indivision forcée :

-trois cent quarante trois/dixmillièmes (343/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

-deux cent cinquante trois/cinqmillièmes (253/5.000 mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin)tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement, à condition de l'entretenir à ses frais.

A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

3)l'appartement sis côté droite de l'immeuble (côté arrière), dénommé

D/REZ/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard,water closet, hall de nuit, water closet, local technique, deux salles de bains, trois chambres à coucher, cuisine, séjour,terrasse .

- en copropriété et indivision forcée :

-deux cent quatre vingt trois/dixmillièmes (283/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

-deux cent et huit/cinqmillièmes (208/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle

OC ?
ALTAN ?

OD

G. van Zuylen

ÉTAGE 0 - (suite 2)

de terrain (jardin) tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement, à condition de l'entretenir à ses frais. A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

OF
?

4) Un local sis à l'extrême droite de l'immeuble (destiné à une profession libérale), dénommé F/REZ/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, water closet, le local proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

- nonante sept/dixmillièmes (97/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- septante et un/cinqmillièmes (71/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

OE
?

4) Un local sis côté droite (à l'avant) de l'immeuble (destiné à une profession libérale), dénommé E/REZ/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, water closet, le local proprement dit et un petit local

- en copropriété et indivision forcée :

- quatre vingt et un/cinqmillièmes (81/5.000mes), dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- cent et dix/dixmillièmes (110/10.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

indivision?

ÉTAGE 1 -

AU PREMIER ETAGE :

A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

- côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage,

- côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives :

1A
?

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé "A/1/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, deux water-closets, salle de bains, trois chambres à coucher, salle de bains, local technique, séjour, cuisine, terrasse

- en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante cinq/dixmillièmes (275/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- deux cent et deux/cinqmillièmes (202/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "B/1/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, séjour, cuisine, terrasse, hall de nuit, deux salles de bain, water closet, trois chambres à coucher

VAN DER HOEVEN

9

ÉTAGE 1 - (suite 1)

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent et trente/dixmillièmes (330/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent quarante trois/cinqmillièmes (243/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "C/1/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine, séjour terrasse, water closet, hall de nuit, salle de bains, water closet, local technique, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains,

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent trente neuf/dixmillièmes (339/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent cinquante/cinqmillièmes (250/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/1/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, séjour, cuisine, terrasse, trois chambres à coucher, salle de bains, douche, local technique, deux water-closets.

- en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent nonante six/dixmillièmes (296/10.000mes), dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent dix huit/cinqmillièmes (218/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/1/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, séjour, terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent et neuf/dixmillièmes (309/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent vingt sept/cinqmillièmes (227/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

ÉTAGE 2.

AU DEUXIEME ETAGE :

A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

- côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage,
- côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé "A/2/G", comprenant :

Mme MELSENS
22

BENOIT
10

Mme MELSENS
10

Mme DANIELS
10

ÉTAGE 2. (suite 1)

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, deux water-closets, deux salles de bains, trois chambres à coucher, local technique, séjour, cuisine, terrasse

- en copropriété et indivision forcée :
- deux cent septante cinq/dixmillièmes (275/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent et deux/cinqmillièmes (202/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "B/2/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, séjour, cuisine, terrasse, hall de nuit, deux salles de bain, water closet, trois chambres à coucher dont une avec terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :
- trois cent et trente/dixmillièmes (330/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent quarante trois/cinqmillièmes (243/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "C/2/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine, séjour terrasse, water closet, hall de nuit, salle de bains, water closet, local technique, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains.

- en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trente neuf/dixmillièmes (339/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent cinquante/cinqmillièmes (250/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/2/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, séjour, cuisine, terrasse, trois chambres à coucher, salle de bains, douche, local technique, deux water-closets.

- en copropriété et indivision forcée :
- deux cent nonante six/dixmillièmes (296/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent dix huit/cinqmillièmes (218/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/2/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, séjour

Mme WILMS
2B

BUTAYE
M^{me} S
2C

de VINC
2D

M. Colant ?

ÉTAGE 2. (suite 2)

(sejour), terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent et neuf/dixmillièmes (309/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent vingt sept/cinqmillièmes (227/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

ÉTAGE 3

AU TROISIEME ETAGE et AUX COMBLES:

A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

- côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage,
- côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé "A/3/G", comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, local technique, séjour, terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher, cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, salle de bains et deux chambres à coucher, water-closet

- en copropriété et indivision forcée :

- trois cent et deux/dixmillièmes (302/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- deux cent vingt deux/cinqmillièmes (222/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "B/3/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, cuisine avec terrasse, salle de bain, chambre à coucher avec terrasse, séjour, deux terrasses (à l'arrière), cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles: hall de nuit, local technique, salle de bains, trois chambres à coucher, dont une avec terrasse

- en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent trente six/dixmillièmes (436/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- trois cent vingt et un/cinqmillièmes (321/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "C/3/G", comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall avec placard, séjour, terrasse à l'arrière, cuisine, chambre à coucher avec terrasses; salle de bain, water closet, cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles: hall de nuit, local technique, deux salles de bains, et trois chambres à coucher

Mme UBERTIN
3A

Fa NAVEAU
3B

Mme WEBER
3C

ÉTAGE 3. (suite 1)

- en copropriété et indivision forcée :
 - quatre cent quarante trois/dixmillièmes (443/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - trois cent vingt six/cinqmillièmes (326/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/3/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall, sas, séjour, terrasse, cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, local technique,, water closet local douche, dans la chambre cage d'escalier avec escalier vers la mezzanine (aux combles)

avec en propriété privative et exclusive aux combles: séjour avec terrasse, kitchenette, douche avec water closet, chambre et mezzanine.

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent septante huit/dixmillièmes (378/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent septante huit/cinqmillièmes (278/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/3/G, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, salle de bain, chambre à coucher avec terrasse, cuisine et séjour avec terrasse, cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, water closet, réduit, local technique, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher

- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent cinquante et un/dixmillièmes (351/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent cinquante huit/cinqmillièmes (258/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

II. RESIDENCE MOZART

L'ensemble d'appartements dénommés "Résidence Mozart", est l'ensemble d'appartements sis à droite du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel

Il comprend : rez-de-chaussée et quatre étages

I. SOUS-SOL

A. Parties communes générales : les fondations, les murs, les canalisations d'égouts, les drains, les ventilations, les puits - et chambres de contrôle, le terrain,

II. REZ DE CHAUSSEE

B. les parties communes spéciales de la résidence MOZART:

- côté gauche : allée carrossable vers le complexe de garages incorporé dans le bâtiment, système d'ouverture porte de garage, porte de garage, dégagement donnant accès aux divers garages; local pour les compteurs d'électricité, sas, local pour les compteurs d'eau et de gaz, emplacement pour vélos et motos

MM^{me}
LAFLEUR
3D

3E

?

- côté droit : servitude d'accès vers l'entrée, l'entrée, sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et cameras, hall commun, sas, local de poubelles, local d'entretien, sas vers les caves, ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

C. Parties privatives :

1) le complexe de garages, incorporé dans l'immeuble, comprenant seize emplacements de voiture (avec possibilité de les fermer avec murs et portes d'une manière uniforme, avec les mêmes portes et matériaux), numérotés de un à seize

Les dits garages se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble

Chaque emplacement de voiture comprend :

En co-propriété et indivision forcée :

- vingt/dixmillièmes (20/1.000mes) dans les parties communes générale du complexe et le terrain :

- trente deux/cinqmillièmes (32/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Mozart"

2) les caves, numérotées de un à onze avec leur porte

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

3) Un appartement sis côté extrême droit, à l'avant de l'immeuble, dénommé RZ/D (destiné à l'exercice d'une profession libérale), comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall, deux water-closets, quatre locaux et trois locaux de dimension plus petite

- en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quarante quatre/dixmillièmes (244/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- trois cent quatre vingt et un/cinqmillièmes (381/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

III. PREMIER ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART:

hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche de la résidence Mozart, dénommé "F/1/D", comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine et séjour avec terrasse, water closet, hall de nuit avec placard, water closet, local technique, douche, salle de bain, quatre chambres à coucher, dont une avec salle de bain et terrasse

- en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent quarante sept/dixmillièmes (447/10.000mes) dans les parties

appartement
Voisin

communes générales du complexe et le terrain

-six cent nonante sept/cinqmillièmes (697/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin)tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement ,à condition de l'entretenir à ses frais. A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

2) l'appartement, sis côté droit de la résidence Mozart, dénommé "G/1/D",comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine et séjour avec terrasse, water closet, hall de nuit, water closet, local technique, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, chambre à coucher avec salle de bain.

- en copropriété et indivision forcée :

-trois cent cinquante sept/dixmillièmes (357/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

-cinq cent cinquante sept/cinqmillièmes (557/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin)tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement ,à condition de l'entretenir à ses frais. A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

AU DEUXIEME ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART:

hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche de la résidence Mozart, dénommé "F/2/D",comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine et séjour avec terrasse, water closet,hall de nuit, water closet, local technique, douche, salle de bain, deux chambres à coucher,une chambre à coucher avec terrasse et une chambre à coucher avec salle de bain et terrasse

- en copropriété et indivision forcée :

-quatre cent quarante sept/dixmillièmes (447/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- six cent nonante sept/cinqmillièmes (697/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

2) l'appartement, sis côté droit de la résidence Mozart, dénommé "G/2/D", comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine et séjour avec terrasse, water closet, hall de nuit, water closet, local technique, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, chambre à coucher avec salle de bain.
- en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent cinquante sept/dixmillièmes (357/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - cinq cent cinquante sept/cinqmillièmes (557/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

III. TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART:

hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche (à l'arrière) de la résidence Mozart, dénommé "F/3/D", comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine et séjour avec terrasse, water closet, hall de nuit, cage d'escalier avec escalier vers le quatrième étage,
avec en propriété privative et exclusive au quatrième étage : hall de nuit, water closet, salle de bain, deux chambres à coucher, troisième chambre à coucher avec salle de bain
- en copropriété et indivision forcée :
 - quatre cent et douze/dixmillièmes (412/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - six cent quarante et un/cinqmillièmes (641/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

2) l'appartement, sis côté droite de la résidence Mozart, dénommé "G/3/D", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, cuisine avec terrasse, séjour avec terrasse, cage d'escalier et escalier vers le quatrième étage
avec au quatrième étage : en propriété privative et exclusive : hall de nuit, water closet, local, deux chambres à coucher, salle de bain avec douche
- en copropriété et indivision forcée :
 - quatre cent cinquante six/dixmillièmes (456/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - sept cent et neuf/cinqmillièmes (709/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

3) l'appartement, sis côté gauche (à l'avant) de la résidence Mozart, dénommé "H/3/D", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, cuisine, séjour, chambre à coucher avec salle de bain, terrasse

- en copropriété et indivision forcée :
 - cent soixante/dixmillièmes (160/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent quarante neuf/cinqmillièmes (249/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

TOIT.

Le toit de l'immeuble constitue partie commune générale du complexe

L'accès à ce toit est interdit sauf pour les nécessités communes, celles des antennes de radio-télévision et également pour l'utilisation des dispositifs de levage pour les aménagements et les déménagements, comme précisé au règlement général de copropriété

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

Il résulte de ce qui précède que les immeubles qui composent le complexe immobilier dont il s'agit, seront composés de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires des parties privatives, tant dans les terrain que dans les constructions, et dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-avant.

- La quote part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans le terrain et les parties communes générales du complexe est exprimée en dixmillièmes pour former un total de dixmillièmes/dixmillièmes (10.000/10.000mes)

- la quote part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les parties communes spéciales de chaque ensemble est exprimée comme suit :

- pour la "résidence SCHUBERT" : en cinq mille/cinqmillièmes (5.000/5.000mes)

- pour la "résidence MOZART" : en cinq/cinqmillièmes (5.000/5.000mes) *ne*

Ces quote-parts sont déterminées tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur; elles doivent être acceptées et s'imposent à tous les copropriétaires.

RESERVE DE MODIFICATION

La société comparante se réserve le droit de diviser en appartements, autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étage de chaque résidence, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage, la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente

L'architecte se réserve le droit de modifier la conception et la nature des matériaux pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

L'acquéreur est en droit d'apporter des changements à son appartement, pour autant que ceux-ci soient réalisables et ne nuisent pas la stabilité de l'en-

semble. Les prix de modifications éventuelles seront établis entre l'acquéreur et la société.

RESERVE DE DROIT

Les constructeurs se réservent expressément le droit sans l'intervention des co-proprétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété.

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans de modifier ceux-ci en cours de construction pour répondre au désirata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes,

b) opérer la division des locaux à l'intérieur des locaux privatifs comme ils les jugeront opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou niveaux différents, suivant les variantes, qu'ils estimeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivisés afférentes à ces parties privatives modifiées; d'effectuer pour tout ce ci tous travaux voulus y compris éventuellement aux façades et autres parties communes.

RESERVE DE MITOYENNETE

La Société "Immo Lievens" se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour la société "Immo Lievens" aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

JARDINS - PELOUSES - TROITTOIRS - PAVEMENTS

Les jardins et pelouses entourant le complexe de bâtiments, seront aménagés par la société comparante, en dehors de toute intervention des copropriétaires.

Tous les frais, notamment l'entretien de ces jardins et pelouses (phase I et phase II) et des trottoirs et petits jardins à front de la rue seront à charge de la copropriété du complexe des bâtiments, chaque propriétaire intervenant en proportion de la superficie de ses parties privatives .

Les pelouses ou jardins sont à l'usage exclusif des occupants et de leurs invités.

La jouissance, la police et l'entretien de ces pelouses et jardins seront sous le contrôle du conseil de gestion

En cas de construction d'un immeuble (dénommé la résidence CHOPIN") sur le terrain adjacent (phase II), les frais d'entretien des jardins et pelouses seront à charge de la copropriété du complexe de bâtiments (phase I et Phase II, comprenant les résidences "Schubert, Mozart et Chopin"), chaque propriétaire intervenant en proportion de la superficie de ses parties privatives.

A titre de servitude il a été convenu que les propriétaires-habitants des appartements sis rez-de-chaussée de la "résidence SCHUBERT" et les propriétaires-habitants des appartements sis au premier étage de la "résidence MOZART" auront

NON

privatif

la jouissance et l'avantage des jardins, sis derrière leurs appartements (les superficies des jardins, ajoutés aux dits appartements sont mentionnées ci-dessus), sans qu'ils auront un droit de propriété ou de bail.

Ces jardins devront conserver leur destination de jardin d'agrément et il ne pourra jamais y être érigée une construction même en matériaux légers.

Les frais d'aménagement de ces jardins - sous réserve des travaux de mise en état qui seront exécutés par le constructeur dans le cadre du contrat de vente des parties privatives du rez de chaussée de la résidence SCHUBERT et des parties privatives du premier étage - et les frais d'entretien des dits jardins, lesquels devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble, seront à charges des propriétaires ou occupants des locaux privatifs du rez-de-chaussée de la résidence SCHUBERT et du premier étage de la résidence Mozart. Les plantes, arbres et fleurs de dits jardins seront déterminés par le conseil de gestion.

Un mois après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le conseil de gérance de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office et aux frais du propriétaire ou occupant défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

PARTIES COMMUNES

Sont communes, toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à usage privatif ou exclusif d'un lot, étant les gaines d'aéras, les cheminées, les tuyauteries etcetera

SERVITUDES DE PLEIN DROIT

La construction de l'immeuble à appartements multiples peut faire naître un état qui pourrait établir une servitude si les dépendances auraient appartenu à des propriétaires différents.

Vu le partage juridique de l'immeuble réalisé par le présent acte de base ces servitudes seront établies de droit lors de la vente d'éléments privatifs à un tiers.

Ils trouvent leur origine dans la destination de père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code Civil ou dans les conventions entre parties.

Ceci est notamment le cas :

- avec les vues qui pourraient exister d'un local à l'autre
- les égouts communs des eaux pluviales, eaux de ménage rigoles et autres
- avec toutes les conduites, gaines et tuyaux (eaux; gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etcetera) et en général toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes, résultant des plans précités et leur exécution, ou les usages locaux.

RESERVE D'UTILISATION DE L'ACCES DU COMPLEXE DE GARAGE PARKING ET DE L'ENTREE DE LA RESIDENCE MOZART

La société comparante se réserve le droit d'utiliser sans indemnité l'entrée carrossable, la rampe d'accès et les aires de manoeuvre de l'ensemble des garages-parkings de la résidence "Mozart", pour desservir le complexe de garages-parkings de l'immeuble qui serait éventuellement édifié sur le terrain adjacent,

situé à droite de la résidence "Mozart" en regardant de la rue.

Il est créé dès à présent, sous condition suspensive de la réalisation de ce complexe adjacent par la société comparante ou par tout autre constructeur à qui elle céderait le droit présentement réservé, une servitude de passage sur l'entrée carrossable et la rampe d'accès de la résidence "Mozart" au profit du nouveau complexe des garages-parkings .

En cas de réalisation de cette éventualité, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'accès et de la rampe utilisés en commun, seront répartis par part égale entre tous les garages et parkings qui seront desservis.

La société comparante se réserve le droit d'utiliser sans indemnité l'accès de l'entrée de la "résidence MOZART" se trouvant sur le terrain adjacent, dont elle est propriétaire, situé à droite du présent complexe en le regardant de la rue.

En cas de réalisation de cette éventualité, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'accès et le passage utilisé en commun, seront répartis entre les propriétaires du Bloc II et les propriétaires des appartements du nouveau complexe à ériger en proportion de la superficie de leur appartement ou parties privatives.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La société comparante , également propriétaire du terrain adjacent (côté droit - phase II) déclare constituer à titre perpétuel ,en faveur de la "résidence MOZART" une servitude de passage tant pour les piétons que pour les petits véhicules (vélos, moto, voiture d'enfants); passage ayant une largeur de trois mètres et demi.

Les frais d'entretien, la réparation et le renouvellement de l'accès vers la "résidence MOZART" seront, jusqu'au moment de la réalisation du complexe adjacent (résidence Chopin) par la société comparante ou tout autre constructeur, répartis entre les propriétaires-habitants de la résidence "MOZART", suivant la superficie de leurs parties privatives.

En cas de réalisation de cette éventualité, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'accès et le passage utilisé en commun, seront répartis entre les propriétaires de la résidence "Mozart" et les propriétaires des appartements du nouveau complexe à ériger (résidence Chopin) en proportion de la superficie de leur appartement ou parties privatives.

De même, la société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit des biens privés dont le présent complexe de bâtiments est constitué, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites de cheminées, nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

De même la société comparante se réserve le droit d'aménager sur et/ou sous le terrain visé ci-dessus :

- 1) des passages tant pour les piétons que pour tous véhicules
- 2) toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambres de visite, permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces passages, canalisations, gaines et conduites pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle et réciproque entre tous les

immeubles desservis, construits ou à construire.

SERVITUDES RESULTANT DES TITRES

Les acquéreurs, propriétaires futurs et leurs ayants-droits seront subrogés dans tous les droits, obligations et servitudes des propriétaires précédents, résultants de titres de propriété, aussi longtemps qu'ils sont encore d'application

DUREE DES TRAVAUX

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement, du garage-parking ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, est fixé à *390 jours ouvrables* (1/4/90) jours ouvrables, à compter de la date indiquée dans chaque contrat particulier

Ce délai d'achèvement sera éventuellement prolongé du nombre de jours perdus pour cas fortuit ou de force majeure comme prévu dans le secteur de construction.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la société comparante se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu. Cette prolongation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par la société comparante et l'acquéreur.

RECEPTION - LIVRAISON - ACCEPTATION

La réception des appartements et garages devra répondre aux conditions minimales de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception des ouvrages, tant provisoire que définitive. Le refus de réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur ou à l'entrepreneur.

Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur ou le maître d'ouvrage qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

L'acquéreur ou le maître d'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Cette disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes de l'immeuble.

Le vendeur ou l'entrepreneur qui reste propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

Si la validité de la réception provisoire ou de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur ou l'entrepreneur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statue sur la réception en ce qui concerne le copropriété en défaut.

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

Pour la validité de cette réception définitive des parties communes, la

communauté des co-propriétaires se fera représenter par un co-propriétaire de l'immeuble en question ou par l'architecte, auteur des plans.

Par la convention de vente ou de transfert les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférent à l'appartement à construire ou en voie de construction sont immédiatement transférés à l'acquéreur

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Dans les cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des parties privatives. Les articles 1792 et 2270 du Code Civil sont également applicables au vendeur.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement.

L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Si un des appartements a été vendu avant son achèvement la responsabilité du vendeur quant aux parties communes des appartements vendus après leur achèvement est également régie par les deux alinéas précédents.

Intervention des co-propriétaires

Les copropriétaires devront assurer leurs concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment, et à son équipement.

DEBUT de la PRISE en CHARGE des FRAIS dits DE COMMUNAUTE et autres afférents à l'immeuble.

Dès que la moitié des appartements de l'immeuble sera en état d'habitabilité, les frais de communauté et autres seront à la charge des tous les propriétaires dont les appartements seront en état d'être habités ou les emplacements - garages utilisables.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Aux fins de fixer les droits de co-propriété, de régler les relations résultant du voisinage et de la co-propriété, de fixer la manière sur laquelle les parties communes, doivent être gérées et entretenues et de fixer la participation de chaque propriétaire dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de co-propriété, qui sera obligatoire pour tous ceux qui sont propriétaire co-propriétaire ou ayants-droits du chef de l'un ou de l'autre titre, de parties privatives dans l'immeuble en question.

Ce règlement comprend un statut réel opposable à chaque tiers par la transcription du présent acte de base et d'un règlement d'ordre intérieur lequel n'a pas de statut réel mais qui sera obligatoirement imposé à tous ceux qui par la suite deviendront propriétaire au ayants-droits de l'une ou de l'autre partie privative du bien

Chacun est tenu d'imposer le Règlement Générale d'Ordre Intérieur à ses successeurs à quelque titre que ce soit.

Un exemplaire du règlement de copropriété générale est ici annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et nous Notaire.

Pour tout ce qui concerne l'exploitation de l'immeuble on devra se conformer aux décisions des assemblées générales et les clauses de l'acte de base s'y rappor-

tant.

ACTE DE BASE

Le présent acte de base et le Règlement de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent donc à tous les co-propriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence tous actes translatifs, ou déclaratifs de propriété, de jouissance et autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits, quels qu'ils soient, dans les droits et obligations qui en résultent où résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des co-propriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Chaque litige en rapport avec le présent acte de base, ces annexes, leur interprétation et exécution sera soumis au jugement d'un arbitre, choisi de commun accord ou à défaut de ceci par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura tous pouvoirs nécessaires, avec dispense de suivre les obligations et les règles de droit et la procédure judiciaire: il sera compétent pour juger équitablement. Ses décisions seront prises en dernière instance et exécutées par les parties sans aucun appel ni recours.

DECLARATIONS - ACCORD COMMUN

Tous les acheteurs et locataires d'appartement et en général toutes les parties intéressées devront respecter les clauses et conditions du présent acte de base et du règlement de copropriété

TRANCHES DE PAIEMENT

Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants droits à payer le prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Ces versements seront faits au stade d'achèvement à concurrence du pourcentage du montant forfaitaire ci-après indiqué :

- acompte forfaitaire : cinq pour cent (5%)
- installation - terrassement - fondations : quinze pour cent (15%)
- recouvrement rez-de-chaussée : sept et demi pour cent (7,5%)
- recouvrement premier étage : pose des hourdis : sept et demi pour cent (7,5%)
- recouvrement deuxième étage : pose des hourdis : sept et demi pour cent (7,5%)
- mise sous toit : sept et demi pour cent (7,5%)
- tubage plomberie, sanitaire, chauffage et électricité : dix pour cent (10%)
- fin plafonnage : dix pour cent (10%)
- fin menuiserie extérieure : dix pour cent (10%)
- fin menuiserie intérieure et pose carrelages et tapis : quinze pour cent (15%)
- remise des clés - livraison : cinq pour cent (5%)
- le prix du terrain (quote-part) est payable lors de la signature de l'acte d'acquisition

PROCURATION

Par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque dans les résidences ou complexe de garages-parkings dont question dans le présent acte de base, donnent procuration avec droit de substitution à :

- 1) Monsieur Maurice Lievens, prénommé
- 2) Madame Vera Klyberg, prénommé
- 3) Madame Rita De Schrijver, clerc de notaire, épouse de Vanderauwera Constant, demeurant à 1705 Affligem, Bellestraat, 105

pouvant agir ensemble ou séparément, pour signer en leurs lieu et place tous actes de base rectificatifs, modificatifs ou complémentaires, mais avec l'accord écrit de l'acquéreur dont il ne devra pas être justifiés à l'égard du conservateur des hypothèques.

Dans le cas où le local-compteur au sous sol ou toute autre partie commune de l'immeuble serait donné à bail emphytéotique, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque du présent immeuble donnent procuration, à la société comparante, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leur lieu et place le bail emphytéotique à intervenir.

L'acquéreur sera toutefois présumé être d'accord avec les modifications envisagées, faute d'opposition motivée dans les quinze jours de l'avis qui lui aura été adressé par courrier ordinaire par la société comparante

ELECTION DE DOMICILE

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

ETAT CIVIL

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

DONT ACTE

Fait et passé, à Liedekerke, en l'étude, date que dessus

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

Suivent les signatures

Geobket te Asse II op 11 april 1990 boek 97 blad 54 vak 7, twaalf bladen, geen renvooiën. Ontvangen zeventhonderdvijftig frank. De Ontvanger (getekend).
D. Van Den Borre