

ÉTUDE

DE

MAITRE MARSEL KNOPS

Notaire à Bruxelles

Rue François Vekemans 218

1120 Bruxelles

Tél. : 267 55 50 – 267 55 51

Résidence « MARINA »
Immeuble à appartements
à Jette
rue Léopold I 319

Acte de base
Règlement de copropriété
Conditions de vente
Cahier des charges
Autorisation de bâtir

L'an mil neuf cent septante quatre.

Le dix-neuf décembre.

Devant nous, Maître Marsel Knops, notaire résidant à Bruxelles.

Ont comparu:

1° Monsieur Petrus Schelfhout né à Liedekerke, le sept décembre mil neuf cent trente trois, entrepreneur et son épouse qu'il assiste et autorise Dame Mariette Coleta Josephine Roesems, née à St. Katharina Lombeek , le seize décembre mil neuf cent trente-trois, sans profession, demeurant ensemble à Evere, Clos de l'oasis, 3.

Les époux Schelfhout-Roesems sont mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Roger Dekoster, ayant résidé à Bruxelles, le premier juillet mil neuf cent cinquante sept, ainsi déclaré.

2° Monsieur Julien August Vangeertruyden, né à Korbeek-Lo, le vingt cinq décembre mil neuf cent trente, négociant et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Yvonne Cecilia Debecker, née à Pellenberg, le dix-sept octobre mil neuf cent trente-deux, sans profession, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Richard Vandevelde, 44.

Les époux Vangeertruyden-Debecker mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant le notaire Bosmans à Louvain le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-deux, ainsi déclaré.

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres étant:

CHAPITRE I : EXPOSE.

1. Description du bien.
2. Origine de propriété.
3. Renonciation au droit d'accession.

CHAPITRE II: DIVISION DE L'IMMEUBLE.

1. Description des plans.

2. Division de l'immeuble.

CHAPITRE III : CONDITIONS SPECIALES.

1. Stipulations particulières.
2. Mitoyennetés
3. Chauffage central-Eau chaude.
4. Servitudes.
5. Cabines à Haute-Tension - Cabines de détente pour le gaz.
6. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.
7. Antennes communes.
8. Egouts et aération.

CHAPITRE IV : DIVERS.

1. Frais de l'acte de base.
2. Dispense d'inscription d'office.
3. Mandats.
4. Election de domicile.
5. Etat-civil.
6. Procuration.

CHAPITRE V : CONTRAT DE VENTE.

1. Nature du contrat.
2. Paiement du prix.
3. Clause index.
4. Durée des travaux.
5. Indemnité pour retard.
6. Receptions.
7. Garanties.
8. Responsabilité du constructeur.
9. Prise en charge.
10. Loi du neuf septembre mil neuf cent septante et un.
11. Etat descriptif.

C H A P I T R E I.

E X P O S E.

Lesquels comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit:

1. Description du bien:

Que les dits époux Schelfhout-Roesems sont propriétaires du bien ci-après décrit:

Commune de Jette.

Un terrain à batir situé à front de la rue Leopold Premier n° 319 y présentant un développement de façade de onze mètres nonante centimètres contenant en superficie d'après titre trois ares quatre-vingt neuf centiares quarante dixmilliares et d'après le mesurage récent trois ares nonante-six centiares cadastré Section D numéro 400 I pour trois ares nonante cinq centiares.

2. Origine de propriété.

Les époux Schelfhout-Roesems déclarent que le dit bien leur appartient pour l'avoir acquis de Emma Victorine Joseph Guillaume, veuve de Charles Pirotte à Berchem Saint Agathe, aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucien Timmermans à Berchem Saint Agathe le trente mars mil neuf cent septante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize mai suivant, volume 7375 numéro 22.

Madame Pirotte-Guillaume en était propriétaire pour l'avoir receuilli dans la succession de Angèle Adolphine Noël veuve Edouard Guillaume à Waterloo y décédé le treize décembre mil neuf cent septante et un, sans laisser d'héritiers réservataires. Aux termes de son testament olographe en date du trois août mil neuf cent soixante quatre, déposé au rang des minutes du notaire Roger Joye à Thuin le vingt-trois décembre mil neuf cent septante et un, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Nivelles en date du vingt-trois décembre mil neuf cent septante et un. L'acte de délivrance de legs a été reçu par

le notaire Roger Joye prénommé en date du vingt-huit juin mil neuf cent septante deux transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze juillet suivant volume 7218 numéro 8. Le bien prédécrit appartenait originairement aux époux Guillaume-Noël pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Vaes à Tirlemont transcrit. Monsieur Edouard Guillaume est décédé le six mars mil neuf cent quarante-trois aux termes de son testament du trente septembre mil neuf cent trente neuf déposé au rang des minutes du notaire Allard à Lobbes en date du vingt mars mil neuf cent quarante-trois sa succession a été recueillie pour la totalité en pleine propriété à son épouse survivante Dame Angèle Noël.

3. Renonciation au droit d'accession.

Aux termes d'une convention en date du vingt-six août mil neuf cent septante quatre enregistré, les comparants ont convenu ce qui suit:

"Tussen de ondergetekenden:

De Heer Petrus Schelfhout, geboren te Liedekerke, op zeven december negentienhonderd drie en dertig, ondernemer en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Mariette Coleta Josephina Roosems geboren te Sint Katharina Lombeek op zestien december negentienhonderd drie en dertig, zonder beroep, samen wonende te Brussel, Melleraystraat, 78.

Enerzijds.

De Heer Julien August Vangeertruyden, geboren te Korbeek-Lo, op vijf en twintig december negentienhonderd dertig, handelaar en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Yvonne Cecilia Debecker, geboren te Pellenberg, op zeventien oktober negentienhonderd twee en dertig, zonder beroep, wonende te Schaarbeek, Richard Vandeveldestraat, 44.

Anderzijds.

Welke ondergetekenden voorafgaandelijk de overeenkomsten tussen hen gesloten uiteengezet hebben hetgeen volgt:

De Heer en Mevrouw Schelfhout-Roesems zijn eigenaars van het volgend goed:

Stad Brussel II.

Een bouwgrond gelegen Leopold de Eerstelaan, 319, waar hij een voorgevelbreedte heeft van elf meter negentig centimeter, houdende in oppervlakte volgens titel drie aren negen en tachtig centiaren veertig tienmilliaren en volgens meting drie aren zes en negentig centiaren gekadastreerd sectie D nummer 4001 voor drie aren vijf en negentig centiaren.

Het voorschreven stuk bouwgrond is voldoende gekend door de partijen.

Oorsprong van eigendom.

De echtgenoten Schelfhout-Roesems zijn eigenaars van het hierboven beschreven goed om het gekocht te hebben van Emma Victorine Joseph Guillaume, weduwe van Charles Pirotte te Sint Agatha Berchem, volgens akte verleden voor notaris Lucien Timmermans te Sint Agatha Berchem, op dertig maart negentienhonderd drie en zeventig, overgeschreven op het derde kantoor van hypotheken te Brussel, op zestien mei daarna, volume 7375 nummer 22.

Na deze uiteenzetting verklaren de Heer en Mevrouw Schelfhout-Roesems ondergetekenden enerzijds, eenvoudig te verzaken ten voordele van de echtgenoten Vangeertruyden-Debecker, ondergetekenden anderzijds, die aanvaarden, aan het recht van natrekking dat hen toekomt krachtens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de onverdeelde helft der bouwwerken, beplantingen en werken die de echtgenoten Vangeertruyden-Debecker voornemens zijn te verrichten op voormelde bouwgrond samen met de echtgenoten Schelfhout-Droesems en hen de toelating te geven om op deze bouwgrond een gebouwen-complex op te richten dat onderworpen is aan het regime van de medeeigendom en dat voor een onverdeelde helft hun eigendom zal zijn of zal blijven of dat voor het geheel of gedeeltelijk de eigendom zal zijn of zal blijven van de derden naar hun keuze, met de beperking evenwel hierna vermeld.

De Heer en Mevrouw Schelfhout-Droesems ondergetekenden enerzijds, geven toelating aan de echtgenoten Vangeertruyden-Debecker ondergetekenden anderzijds, om samen met henzelf geheel of ten dele, aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten die hen hier verleend werden te verzaken, ten voordele van welkdanige personen hunner keuze en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de privatieve lokalen in het gebouwen-complex waarvan sprake; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden die de bouwgrond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke beschikkingen of reglementen reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen ter zake, zullen geëerbiedigd worden.

Al de belastingen, taksen en aanslagen van welkdanige aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven, zullen uitsluitelijk ten laste zijn van de eigenaar of de eigenaars dezer bouwwerken.

Deze overeenkomst is door partijen niet bedoeld als een oppervlaktepacht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een gewone tijdelijke vergunning.

Opgemaakt te Brussel, op zes en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig."

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Brussel zesde kantoor op achttien december negentienhonderd vier en zeventig.

Boek 102, blad 68, vak 19.

Ontvangen, honderd vijftig frank.

De Ontvanger getekend Gerimont.

C H A P I T R E II.
DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Qu'ils se proposent d'ériger sur ce terrain un ensemble d'immeubles à appartements multiples élevé sur rez-de-chaussée trois étages et un étage sous toit et un sous-sols, dont l'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette, en séance du quatre novembre mil neuf cent septante-trois sous le numéro J4875, et de la députation permanente de la Province de Brabant en date du vingt-deux mars mil neuf cent septante-quatre sous le numéro 12/733.146/5454 R, lesquels documents resteront ci-annexés.

1. Description des plans.

La description dudit immeuble tant en parties privatives qu'en parties communes, est fixée aux quatre plans dressés par l'architecte Willy Verstraete à Jette, avenue Charles Woeste, 175, lesquels documents demeureront ci-annexés après avoir été paraphés "ne varietur" par les comparants et le notaire,

Les plans ci-annexés comportent:

1. Le plan numéro 1.
   a) le plan des caves et fondations.
   b) le plan du rez-de-chaussée.
2. Le plan numéro 1 b.
   a) le plan type des étages
   b) le plan de l'étage sous toit.
3. Le plan numéro 2.
   a) le plan de la façade à rue
   b) le plan de la façade postérieure
   c) le plan d'implantation
   d) le plan de situation.
4. Le plan numéro 3.
   a) le plan de la coupe longitudinale.
   b) le plan de la coupe en largeur
   c) le profil du bâtiment à construire.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement les comparants se réservent le droit d'incorporer plusieurs appartements eu parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités de modifier la surface des parties communes, telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple.

De plus, les côtes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donneront lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'exède pas dix pour cent.

2. Division de l'immeuble.

Les comparants faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis du code civil, ont décidé de diviser l'immeuble tel qu'il se trouve figuré, aux dits plans comme suit:

Les parties communes se divisent en mille/millièmes.

La détermination des parties communes de l'immeuble se fera plus amplement au règlement de copropriété ci-annexé; elles forment copropriété et indivision forcée.

Chaque appartement ou garage, outre la partie privative en propriété exclusive, comporte en annexe absolument inséparable, sa quôte part dans les parties de communauté générale ~~et spéciale~~, comme le tout sera déterminé ci-après.

DESCRIPTION DETAILLEE.

1. Sous-sols.

A. PARTIES COMMUNES:

Le hall, les dégagements, la cave à compteurs, l'escalier avec la cage, l'ascenseur.

B. PARTIES PRIVATIVES.

Les caves numéros 1,2,3,4,5,6,7, 8 et 9.

2. Rez-de-chaussée.

A. PARTIES COMMUNES :

L'entrée, le hall, l'ascenseur, les escaliers avec la cage, l'entrée cochère, la cour et les aeras.

B. PARTIES PRIVATIVES :

Les garages numéros 1,2,3,4,5,6,7 et 8.

L'appartement du rez de chaussée désigné sous le numéro 1, comportant: hall, vestiaire, living,cuisine, salle de bains, W.C. et une chambre.

3. Premier étage.

A. PARTIES COMMUNES :

La cage d'escalier, l'ascenseur et le palier.

B. PARTIES PRIVATIVES :

1. L'appartement de gauche du premier étage désigné sous le numéro 2, comportant : hall avec vestiaire, et débarras, living, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

2. L'appartement de droite du premier étage désigné sous le numéro 3, comportant : hall avec vestiaire et débarras, living, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C. et deux chambres dont une avec terrasse.

4. Deuxième étage.

A. PARTIES COMMUNES :

L'ascenseur, les escaliers avec la cage et le palier.

B. PARTIES PRIVATIVES :

1. L'appartement de gauche du deuxième étage désigné sous le numéro 4, comportant: hall avec vestiaire et débarras, living cuisine,avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

2. L'appartement de droite du deuxième étage désigné

sous le numéro 5, comportant : hall avec vestiaire et débarras, living, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

5. Troisième étage.

A. PARTIES COMMUNES.

L'ascenseur, les escaliers avec la cage et le palier.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche du troisième étage désigné sous le numéro 6, comportant: hall avec vestiaire et débarras living, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

2. L'appartement de droite du troisième étage désigné sous le numéro 7, comportant: hall avec vestiaire et débarras living cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

6. Etage sous-toit.

A. PARTIES COMMUNES.

La machinerie de l'ascenseur, les escaliers avec la cage et le palier.

B. PARTIES PRIVATIVES.

1. L'appartement de gauche de l'étage sous-toit désigné sous le numéro 8, comportant: hall avec vestiaire et débarras, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., deux chambres dont une avec terrasse.

2. L'appartement de droite de l'étage sous-toit désigné sous le numéro 9, comportant: hall avec vestiaire, et débarras living avec terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, W.C., et deux chambres dont une avec terrasse.

PARTIES COMMUNES.

Chacun des appartements numéros 2 à 7 possède de cent et trois/millièmes soit six cent dix-huit/millièmes 618/1000ièmes

Chacun des appartements numéros 8 et 9 possède nonante-six/millièmes soit cent nonante deux/millièmes 192/1000ièmes

L'appartement 1 possède septante-huit/millièmes 78/1000ièmes

Chacun des garages numéros 1 à 8 possède quatorze/millièmes soit cent douze/millièmes 112/1000ièmes

Total, mille/millièmes 1000/1000ièmes

CHAPITRE III.

CONDITIONS SPECIALES.

1. Stipulations particulières.

a) DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes générales y compris le terrain accessoire des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans le terrain est exprimée comme déjà mentionné en millièmes, pour former en total de mille/millièmes pour l'ensemble du complexe.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes.

Ce nombre de millièmes est déterminé tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Les comparants se réservent pour chacun des blocs, le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, s'ils le jugent utile pàur la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils se réservent également le droit sans avoir à obtenir l'

approbation de l'assemblée générale des copropriétaires:

1) de modifier la disposition et le nombre des garages de même que la surface et la disposition de l'accès et des aires de manoeuvres desservant ces garages, de créer en conséquence, des parties privatives à partir des parties communes et inversement.

2) de modifier le nombre, la configuration et les surfaces des parties privatives prévues, tant que ces parties privatives ou l'une d'elles resteront sa propriété et de créer par conséquent, toutes parties communes à partir de parties privatives et inversement.

Dans le cas où il serait procédé aux modifications envisagées ou à l'une d'elles seulement, le total des quotités indivises des parties communes affectées actuellement aux parties privatives prévues sera, pour chacun des niveaux modifié et réparti entre les locaux privatifs exécutées en suite aux dites modifications, chacun se voyant affecté en certain nombre de quotités indivises des parties communes proportionnel à la surface privative et compte tenu de la surface privative totale des parties privatives ainsi modifiées.

Les comparants pourront remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux, employés par eux en remplacement ne soit pas inférieur,à celui des matériaux prévus ce dont ils devront justifier.

b) CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'ar-

chitecte

c) COMPTEURS ELECTRIQUES DESSERVANT LES CAVES ET GARAGES

Les comparants se réservent le droit:

1) de faire desservir les caves par un seul compteur de passage.

2) de faire desservir l'ensemble des garages ou certain groupes de garages par un seul compteur de passage.

Dans ce cas, les frais de consommation d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de chacun de ces compteurs seront répartis entre les utilisateurs, savoir:

a) par chacun des propriétaires ou occupants d'une cave proportionnellement au nombre de caves, desservies par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs desservant les caves.

b) par chacun des propriétaires ou occupants d'un garage proportionnellement au nombre de garages, desservies par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs desservant les garages.

Si, par suite d'un usage intensif, un copropriétaire occupant de cave ou de garage augmentait les charges, afférents au compteur qu'il utilise, il devra s'entendre avec la gérance pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant au frais relatifs à ce compteur.

d) CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN.

Les comparants se réservent le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie commune quelconque du complexe les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité; les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu déposés au rang des minutes du notaire Marsel Knops prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant les plans modificatifs sera dressé par le susdit notaire Marsel Knops à la requête des comparants.

L'installation et l'appareillage de ces services sont donc établis à titre de servitude perpétuelle et gratuite.

Tout ce qui concerne les services en commun sera règlé au nom des copropriétaires par les soins du gérant.

e) ACCES AUX GARAGES ET AIRES DE MANOEUVRES.

Les garages auront accès à la rue en empruntant l'entrée carrossa' e, la rampe d'accès et les aires de circulation desservant les garages.

En conséquence, l'entrée carrossable, rampe d'accès et aires de circulation, dont il s'agit, sont grevées à titre de servitudes perpétuelles et gratuites, d'une servitude de passage, permettant aux utilisateurs des dits garages, d'y accéder en empruntant successivement l'entrée carrossable, la rampe d'accès et aires de circulation.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des rampes d'accès, ainsi que les aires de manoeuvres et de circulation, seront répartis entre les garages, qu'elles desservent à concurrence d'un/huitième.

2. MITOYENNETE.

La mitoyenneté des murs vers les propriétés limitrophes est réservée aux comparants.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif le prix d'acquisition par les voisins, de la mitoyenneté des susdites parties des murs au cas où ceux-ci venaient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par les comparants ou leurs ayants-droit, sur simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble dont il est question au présent acte.

Si toutefois les dits propriétaires devaient prêter aux comparants leurs bons offices pour leur permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à faire gracieusement à première demande.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni l'obligation de contribuer à

l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Ces murs demeureront au contraire aux entiers risques périls et charges des copropriétaires.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun de ces appartements, et garages forment une propriété distincte de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de règler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, en dehors de ce qui est déjà prévu aux présentes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaire, copropriétaire ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Un exemplaire de ce règlement daté de ce jour demeurera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire.

3. Chauffage central.

Le chauffage central individuel au gaz dessert chaque appartement.

4. Servitudes.

a) Les comparants font remarquer que leur titre de propriété contient les stipulations suivantes:

L'acte du notaire Timmermans du trente mars mil neuf cent septante trois dont question ci-avant.

"Bijzondere voorwaarden".

"Een akte ontvangen op zeventien juni negentienhonderd drie en dertig door notaris Vaes, te Tienen vermeldt wat hierna letterlijk overgeschreven wordt: "Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs pour tout règlement éventuel de mitoyenneté avec les propriétés voisines.

"Conditions spéciales:

"A l'acte précité du trois septembre mil neuf cent trente deux (étant un acte reçu par le notaire Albert Daerden à Bruxelles) il est notamment stipulé ce qui suit: "Le mur séparatif vers la propriété de Monsieur Tircher rue Amélie Gomand n° 24, est établi à cheval sur la limite commune, la mitoyenneté en est comprise dansla présente vente. Le mur séparant le bien vendu de la propriété ancien Pannenhuis, rue Leopold premier numéro 317, sera mitoyen selon l'usage."

"Dans le cas où les acquéreurs construiraient un mur en maçonnerie sur la limite réparant le bien vendu de celui restant appartenir au vendeur Monsieur Max Tircher ils ne pourront réclamer à celui-ci la mittoyenneté de ce mur que dans le cas où il construirait sur le dit bien restant lui appartenir. La construction de ce mur ne pourra toutefois être entamée avant le premier octobre prochain, date à laquelle le bien vendu sera mis par le vendeur à la disposition des acquéreurs. La propriété ci-vendue est sujette à redressement d'alignement, les acquéreurs auront à s'entendre et à discuter directement avec les pouvoirs compétents toutes les questions d'alignement, d'autorisation de bâtir, de niveaux, de cession ou d'acquisition de terrains à faire à la Commune, pour mettre le bien à front du nouvel alignement et caetera, sans aucune intervention du vendeur ni recours contre lui. Il est strictement interdit aux acquéreurs d'ériger sur le bien vendu à moins de cinq mètres de l'axe du mur séparatif vers la propriété du vendeur, rue Amélie Gomand, 24, des constructions dépassant en hauteur la faîtière dudit mur séparatif tel qu'il existe actuellement."

"Il ne pourra être établi sur le bien vendu aucun éta -

blissement dangereux, insalubre ou incommode nécessitant l'enquête de comodo et d'incommodo; il ne pourra notamment être créé de garage à usage commercial.
"Un tuyau de descente des eaux pluviales de l'habitation du "bien vendu a été établi le long du parement extérieur du pi-"gnon vers l'ancien Pannenhuis; cette situation ne pourra sub-"sister qu'à titre de simple tolérance toujours révocable."

b) Destination du rez de chaussée.

L'appartement du rez de chaussée pourra être utilisé soit comme habitation, soit comme bureaux avec dépôt de marchandises et petit atelier de réparation. Il sera autorisé d'apposer sur le linteau du rez de chaussée une réclame lumineuse ne déteriant pas l'ensemble de la façade et ce uniquement en faveur de l'occupant du rez-de-chaussée.

5. Cabines de Haute Tension - Cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation de courant électrique, à haute tension, ou de détente de pression pour le gaz les comparants reçoivent mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est à dire tous installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz

restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, les comparants en recevront le prix à leur propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement ne doive être fait à ce sujet.

6. Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

La construction de l'immeuble objet du présent acte de base sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il est notamment ainsi:

-des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;

-des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts et caetera...

-la gaine technique

-du passage de canalisation et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, antenne et caetera...)

-et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

7. Antennes communes.

Aucune antenne ne pourra être installée sur les toitures de l'immeuble.

Le raccord au réseau général pourra être effectué par chaque propriétaire.

A cet effet, il est crée, au profit et à charge de chacune des résidences à titre perpétuel et gratuit, toutes servitudes d'implantation, de raccordement et d'accès nécessaires, pour l'installation, l'entretien et le raccordement au réseau général de distribution.

8. Egouts et aeration.

Les égouts d'immeuble, ainsi que les aéras et ventilations devront rester subsister à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de chacune des parties d'immeuble, tel qu'ils seront établis par les comparants sur les indications fournies par l'architecte du complexe.

CHAPITRE IV.

DIVERS.

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à quatre mille cinq cents francs par appartement et cinq cents francs par garage.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord ou à défaut d'accord, nommé par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procèdure.

Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exé-

cutées par les parties, sans appel ni recours quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispemsé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4.ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure susindiqué.

5.ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du propriétaire du terrain sur le vu d'un document d'état-civil requis par la loi.

6. PROCURATION.

Dans l'éventualité où les locaux pour les services d'électricité du gaz et des eaux étaient aménagés et donnés à bail emphyteotique pour les services de l'électricité du gaz ou de l'eau, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble donnent procuration aux comparants par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leurs lieu et place le bail emphyteotique à intervenir, ainsi que tous actes de base complémentaire.

C H A P I T R E V.

C O N T R A T D E V E N T E.

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU GARAGE.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou garage doit conclure avec les comparants une vente, ayant pour objet l'appartement ou garage, clé sur porte.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenancé superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe, fût-elle

de plus d'un/vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire seront à la charge de l'acquéreur, comprennent:

a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat : actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendues.

b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition les droits de rôles, frais de transcription au Bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés pour provision à trois mille francs.

c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.

d) la taxe sur la valeur ajoutée.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur,suivant les modalités prévues entre parties dans chaque convention, de vente particulière et qui seront conformes aux dispositions de l'article dix de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, règlementant la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l' appartement le garage ou autre partie privative acquis, avant d'avoir règlé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique entre les mains des comparants.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs, sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou pour le même garage; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers et ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci productive de plein droit, et sans mise en demeure par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre au taux de dix francs pour cent l'an depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement dans les huit jours de la demande de paiement le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur, par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense expresse des comparants inscription d'office au profit des comparants ce qui leur conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement, le garage ou autre partie privative, avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour règler son prix, de recourir à un emprunt, les comparants consentiront à renoncer au profit du créancier, à leur privilège et à leur action résolutoire, et de lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que:

1. Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.

2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur, au profit des comparants sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ces derniers directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, les comparants auront

le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

Les comparants auront également dans ce cas le droit d'exercer leur recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles. Même lors de cas d'insuffisance des immeubles vendus et par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, les comparants auront le droit de faire, à leur choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers, indiqués à l'article 1560 du Code Judiciaire.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le vendeur ou pour son compte sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, evalué à quinze pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

3. REVISION - CLAUSE INDEX.

Le prix du bâtiment fixé est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule:

$$p = P\ (a\frac{s}{S} + b\frac{i}{I} + c)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires,/ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

/et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires. Renvoi approuvé.

Dans la formule de révision, le terme $a\frac{s}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spécialisés et manoeuvres, fixés par la

Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics. Dans ce terme S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics à la même date et s'est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètres $b\frac{i}{I}$ représentant l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.

i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante: chacun des rapports $\frac{s}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieur à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après,

en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum, et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à zero virgule cinquante.

a = 0,40 b = 0,40 c = 0,20

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative, de l'appartement, du garage ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, sera fixé dans chaque contrat particulier.

Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations des comparants ou les contraignant à suspendre temporairement ou définitivement leurs travaux, est considéré comme cas de force majeur (par exemple, les intempéries, les troubles politiques ou sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences les grèves ou les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraine, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompu pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries, ou qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans

l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, les comparants sont fondés à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord mais ils ne peuvent se prévaloir des discussions en cours à ce sujet, pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaire en cours d'exécution du contrat, les comparants se réservent le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par les comparants et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement ou indirectement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins; les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées.

5. INDEMNITE POUR RETARD.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable aux comparants l'indemnité à payer par elle à l'acquéreur est fixée à deux cents francs par jour de retard montant correspondant au loyer normal, que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et/ou de son garage.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressé aux comparants et non suivie de justifications valables endéans les quinze jours.

6. RECEPTIONS.

Les comparants vendent les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Ils confieront l'exécution de certains travaux de construction à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'elle a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes, choisis par eux, coïncide avec les

les livraisons agréations qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que chaque immeuble est composé de deux éléments bien distinct.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que les comparants d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La réception de l'élément privatif se fera exclusivement entre les comparants et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif a lieu entre les comparants d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit:

Dès achèvement de l'ouvrage, les comparants en aviseront

1) l'acquéreur en ce qui concerne la réception des parties privatives acquises par lui.

2) les copropriétaires de l'immeuble, en ce qui concerne la réception des parties communes de l'immeuble. En même temps, ils convoqueront les copropriétaires d'une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué chargé de réceptionner les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin, et de désigner, s'il y a lieu, un expert pour assister le délégué des copropriétaires lors de la dite réception, le mandat ainsi conféré au délégué des copropriétaires et à l'expert devra être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

Le délégué des copropriétaires et l'expert devant éventuellement l'assister, seront désignés à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettent un vote valable quelque soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de huit jours de sa nomination, le délégué en avertira par lettre recommandée aux comparants et leur communiquera s'il en a été désigné un, le nom de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué les comparants.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminée, non obstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

S'il s'agit d'un immeuble dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales, elles seront considérées comme en état d'être utilisées conformément à leur destination, les parties privatives ayant atteint ce stade d'achèvement et dont les parties communes spéciales les desservant auront atteint le même stade d'achèvement et ce, indépendamment de l'état de parachèvement des autres parties, communes spéciales de l'immeuble.

Ne peuvent faire, en outre, obstacle à la réception provisoire:

-les retouches éventuelles à faire aux peintures, enduits plafonnages tapissages, parquets et caetera...

-les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.

-les menus travaux encore à exécuter.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale, dont question à la rubrique "Responsabilité du constructeur" ci-après.

1/ Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre les comparants et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée aux comparants.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié, endéans les huit jours et avant toute prise de possession aux comparants celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandée, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistance des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite des comparants d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

2/ Réception provisoire des parties communes.

Dans les quinze jours, après que les comparants auront informé, par lettre recommandée, les copropriétaires, que les

parties communes sont en état d'être réceptionnées, la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre les comparants et le délégué, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception, devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée aux comparants. Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié aux comparants, ceux-ci peuvent soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier, requérant sa présence à la réception provisoire, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles statuera sur la réception à la requête de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné par la communauté refuse de comparaîtreou se trouve dans l'imposibilité de le faire il sera pourvu à son remplacement dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le délégué des copropriétaires seul.

Les frais de la sommation de constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, les comparants sont encore propriétaire d'une par-

tie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, ils n'exerceront aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

S'il s'agit d'un immeuble dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales, les comparants pourront requérir la réception provisoire des dites parties communes spéciales en procédant comme il est dit ci-dessus.

b) Réception définitive.

1/ Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire, et à la première requête de l'une ou l'autre des parties intéressées. Elle sera effectuée contradictoirement entre les comparants et le délégué des copropriétaires, désigné comme dit ci-dessus, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, désignés comme dit ci-dessus.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée aux comparants.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié aux comparants, ceux-ci peuvent soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

A défaut de comparution du mandataire ou de l'expert

dans les délais et sous les conditions prévues pour la réception provisoire, il sera procédé à la réception définitive dans les mêmes conditions et en suivant les mêmes procédures que celles prévues, dans ces éventualités pour la réception provisoire.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, les comparants sont encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'ils présentent aux fins de réception, ils n'exerceront aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

2/ Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent acte de base aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et à la première requête d'une des parties intéressés, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé sous 1/ ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre les comparants l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié aux comparants ceux-ci peuvent, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit soliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'uh expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite des comparants d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent

la sommation que le vendeur lui en aura fait par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée, que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil, relatifs à la responsabilité décennale.

Il ne sera dû aucune indemnité ou dédommagement généralement quelconques pour troubles de jouissance ou autres inconvénients pouvant résulter des travaux de réparation que le vendeur serait amené d'exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

7. GARANTIES.

Monsieur Petrus Schelfhout répond relativement à la nature et à l'importance des travaux, relatifs au complexe faisant l'objet du présent acte de base, aux conditions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, il est agrée en classe 7 catégorie D 1, numéro 9027

Il s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et règlementaires en la matière soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif, ou de cautionnement global ou sous forme de garantie bancaire, le cautionnement prévu par les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un.

Dans les trente jours à dater des conventions de vente à intervenir concernant des parties privatives du complexe faisant l'objet du présent acte de base, ils justifieront auprès de l'acquéreur de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable aux comparants l'acquéreur pourra prélever sur le montant du cautionnement

les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitiés, la première après la réception provisoire des parties privatives et communes, la seconde après la réception définitive des mêmes parties privatives et communes et ce, de la manière suivante dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par les comparants et sans préjudice de l'alinéa précédent, l'acquéreur donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement selon le cas,

A l'expiration de ce délai de quinze jours, les comparants ont droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur à un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

Passé un délai de trois mois à compter de la demande l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer aux comparants à titre de dommages et intérêts forfaitaires:

a) vingt mille francs pour un appartement d'une chambre à coucher.

b) vingt-cinq mille francs pour un appartement de deux chambres à coucher.

c) trente mille francs pour un appartement de trois chambres à coucher.

d) dix mille francs pour un garage.

Ces dommages et intérêts seront dûs par la seule échéance du délai ci-dessus précisé, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

8. RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

Les comparants sont solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par les comparants en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appar-

tement; l'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

Si, l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité origine ou type déterminé et ce, en dépit de ses réserves écrites et motivées, le vendeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

9. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire, dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire de l'appartement garage ou autre partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si, par suite de circonstances athmosphériques le complexe ou certains locaux devaient être chauffés, à régime plein ou réduit, avant la date de livraison, le coût de ce chauffage incombera à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, en proportion de leurs droits dans la propriété des choses communes et non en fonction des indications des compteurs de consommation. Ces derniers ne se-

ront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où les comparants en prendront la décision; toute consommation antérieure à l'ouverture des compteurs de consommation sera considérée comme charge commune, à répartir en proportion des droits dans la copropriété.

10. Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

L'acheteur sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de larrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

11. ETAT DESCRIPTIF:

Les comparants font établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes ou privatives.

Un exemplaire de cette description restera rédigée et signée par Monsieur Willy Verstraete demeurant à Jette, avenue Charles Woeste, 175, architecte légalement admis en Belgique et inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Brabant, ci-annexé.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré le 20 décembre 1974.

a Bruselles, 1er bureau de l'enregistrement

Vol. 66, fol. 31, case 4, Rôles dix-huit, Renvois deux.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur, signé, De Greef.

R E G L E M E N T G E N E R A L.

de copropriété, régissant un immeuble situé à Bruxelles, avenue Leopold I, 319.

T A B L E D E S M A T I E R E S.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.
ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.
SECTION I.
Copropriété indivise et propriété privative.
ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.
ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.
ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE.
ARTICLE NEUF - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
ARTICLE DIX - JOUISSANCE.
ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX CHOSES COMMUNES.
ARTICLE DOUZE - L'ESTHETIQUE, LE STYLE ET L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.
ARTICLE TREIZE - VOLETS, PERSIENNES, RADIO, T.V., UTILISATION GARAGES.
SECTION II.
Service et administration de l'immeuble,
ARTICLE QUATORZE - ADMINISTRATION.
ARTICLE QUINZE - ASSEMBLEE GENERALE.
ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
ARTICLE DIX SEPT - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
ARTICLE DIX HUIT - MODE DE CONVOCATION.
ARTICLE DIX NEUF - ORDRE DU JOUR.
ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.
ARTICLE VINGT ET UN - DELIBERATIONS.
ARTICLE VINGT DEUX - VOIX.

ARTICLE VINGT TROIS - MAJORITES.
ARTICLE VINGT QUATRE - NOMINATION DU GERANT.
ARTICLE VINGT CINQ - ATTRIBUTIONS DU GERANT.
ARTICLE VINGT SIX - COMPTES DE GESTION.
ARTICLE VINGT SEPT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et des recettes communes,

ARTICLE VINGT HUIT - CONTRIBUTION.
ARTICLE VINGT NEUF - REPARTITION.
ARTICLE TRENTE - CATEGORIE DE REPARATIONS.
ARTICLE TRENTE ET UN - REPARATIONS URGENTES.
ARTICLE TRENTE DEUX - REPARATIONS INDISPENSABLES.
ARTICLE TRENTE TROIS - RAPARATIONS NON INDISPENSABLES.
ARTICLE TRENTE QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.
ARTICLE TRENTE CINQ - IMPOTS.
ARTICLE TRENTE SIX - RESPONSABILITE.
ARTICLE TRENTE SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.
ARTICLE TRENTE HUIT - RECETTES.

SECTION IV.

Assurances et reconstruction.

ARTICLE TRENTE NEUF - ASSURANCE COMMUNE.
ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.
ARTICLE QUARANTE ET UN - COPIE.
ARTICLE QUARANTE DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.
ARTICLE QUARANTE TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.
ARTICLE QUARANTE QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.
ARTICLE QUARANTE QUATRE BIS - ASSURANCE ASCENSEUR.
ARTICLE QUARANTE QUATRE TER - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
ARTICLE QUARANTE CINQ - MAJORITES, PROCES-VERBAUX.

SECTION I.

ARTICLE QUARANTE SIX - TRAVAUX D'ENTRETIEN.
ARTICLE QUARANTE SEPT - ENTRETIEN CHEMINEES.

ARTICLE QUARANTE HUIT - ESTHETIQUE.

SECTION II.

Ordre intérieur.

ARTICLE QUARANTE NEUF - BOIS, CHARBON.

ARTICLE QUARANTE NEUF BIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ANIMAUX.

SECTION III.

Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE DEUX - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE CINQUANTE TROIS - BAUX.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE - CHARGES DE VILLE.

SECTION IV.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE CINQ - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

ARTICLE CINQUANTE SIX - PUBLICITE.

ARTICLE CINQUANTE SEPT - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION V.

Gérance.

ARTICLE CINQUANTE HUIT - GERANT.

ARTICLE CINQUANTE NEUF - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

ARTICLE SOIXANTE - POUVOIRS DU GERANT.

SECTION VI.

Charges communes.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - DETERMINATIONS.

ARTICLE SOIXANTE DEUX - EAU, GAZ, ELECTRICITE.

ARTICLE SOIXANTE TROIS - MODIFICATIONS.

SECTION VII.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE - NEANT.

SECTION VIII.

ARTICLE SOIXANTE CINQ - LITIGES.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Usant de la faculté prévue par l'article 577/bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi comme suit le statut de l'immeuble règlant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposée par les cédants de droits de propriété ou de jouissance à leurs concessionnaires d'une partie de l'immeuble.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chacun

des copropriétaires aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommés "appartement" ou "garage".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont celles qui sont communes à l'ensemble de l'immeuble, ces parties communes sont divisées en mille/millièmes.

La quotité des parties communes attribuée ainsi à chaque appartement et garage en forme l'accessoire. Son importance est fixée ci-après.

ARTICLE SIX - TABLEAUX.

Répartition des parties communes.

Numéro 1, rez-de-chaussée, septante-huit/millièmes 78/1000ièmes

Numéro 2, premier étage gauche, cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 3, premier étage droite cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 4, deuxième étage gauche, cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 5, deuxième étage droite, cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 6, troisième étage gauche, cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 7, troisième étage droite, cent et trois/millièmes 103/1000ièmes

Numéro 8, quatrième étage gauche, nonante six/millièmes 96/1000ièmes

Numéro 9, quatrième étage droite, nonante six/millièmes 96/1000ièmes

Garage numéro 1, quatorze/millièmes 14/1000ièmes

Garage numéro 2, quatorze/millièmes 14/1000ièmes

Garage numéro 3, quatorze/millièmes 14/1000ièmes

Garage numéro 4, quatorze/millièmes	14/1000ièmes
Garage numéro 5, quatorze/millièmes	14/1000ièmes
Garage numéro 6, quatorze/millièmes	14/1000ièmes
Garage numéro 7, quatorze/millièmes	14/1000ièmes
Garage numéro 8, quatorze/millièmes	14/1000ièmes
Total: mille/millièmes	1000/1000ièmes

Il est formel que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et notamment par suite de transformations et modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, les quotités telles qu'elles sont établies ci-dessus ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux appartements, ou garages se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul appartement ou garage, les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

Il en sera de même si deux appartements adjacents mais de niveau différent étaient réunis pour former ce que l'on appelle un appartement duplex.

Au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin, les quotités afférentes aux dites pièces seront réunies aux quotités de cet appartement.

Dans ce dernier cas, les quotités dans les parties communes seront révisées au prorata. Il sera permis après avoir réuni deux appartements, ou garages, de les rediviser à nouveau suivant le modèle du type normal ci-avant déterminé.

Les comparants se réservent cependant le droit de diviser chaque étage en un nombre d'appartements qu'ils jugeront utile pour la vente, le tout 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.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes générales de l'immeuble comportent outre le terrain, les fondations, l'armature en beton (hourdis piliers) les gros murs de façade, les pignons, les clôtures, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, cheminées, les canalisations de toutes natures, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux servant à l'usage exclusif de ces appartements et locaux, la porte d'entrée de rue, l'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escaliers, l'escalier, l'ascenseur, la cave à compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, le toit couvrant l'immeuble, les gouttières,descentes des eaux de pluie et de façon générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ou qui le seront d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droit réels, ou saisies qu'avec les appartements et les éléments privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées.

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE NEUF - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou élément privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, parquet ou revêtement sur lequel on marche, avec soutènement immédiat en con-

nection avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieurs avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les porte-palières, toutes les canalisations adductrices ou évacuatrices intérieurs des appartements et locaux privatifs à leur usage exclusif, les installations sanitaires régulières (lavabo, évier, water-closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et des fenêtres, le hourdis plafond attaché au hourdis supérieur, le plafonnage et la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants en outre ce qui se trouve à l'extérieur des appartements, mais sert uniquement à leur usage (exemple: conduites particulières des eaux gaz, électricité, du téléphone, etc...)

ARTICLE DIX - JOUISSANCE.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de son appartement local privatif dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire au droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure des locaux et leurs dépendances privatives, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de faire aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant: il est interdit aux propriétaires d'appartements de diviser un appartement en plusieurs appartements.

Deux appartements au même étage ou de niveau différent appartenant au même propriétaire peuvent éventuellement être assemblées.

ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Quant aux travaux de modification aux parties communes spéciales, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des propriétaires des parties privatives auxquelles sont affectées ces parties communes spéciales, statuant à la majorité des trois/quarts des voix attachés aux parties privatives concernées et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Toutefois, si ces modifications concernent le style et l'harmonie de l'immeuble, elles ne pourront être exécutées qu'à la suite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix sauf les réserves prévues au profit des comparants aux termes de l'acte de base qui précède.

ARTICLE DOUZE - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix .

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres des garde-corps, des persiennes et de volet de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture sauf les réserves prévues au profit des comparants aux termes de l'acte de base qui précède.

ARTICLE TREIZE - VOLETS, PERSIENNES, RADIO, T.V., UTILISATION GARAGES.

Les copropriétaires pourront établir des volets pu persiennes; ils doivent être agrées par l'assemblée des copropriétaires du complexe.

Les propriétaires pourront avoir des postes de téléphone de télévision et de radio-diffusion; l'assemblée en règlementera l'usage à simple majorité des voix par un simple règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires intéressés.

Les fils d'amenée ne pourront être fixés sur la façade.

Les garages devront être utilisés exculsivement pour y garer des automobiles privées, motocyclettes, bicyclettes ou pour servir de remise aux occupants de l'immeuble.

Il sera permis aux propriétaires particulières, de ces garages de les donner en location à des non occupants de / exclusion de toute automobile de location.

/l'immeuble à la condition qu'il s'agisse d' automobiles à l' Renvoi approuvé.

Il sera interdit de déposer dans les garages des matières inflammables, dangereuses, à émanation fortes ou tous autres objets de nature à incommoder par bruit odeur ou autrement.

Sont interdit dans les passages d'accès vers les garages et les aires de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage de voitures est interdit dans les aires de manoeuvre et d'accès.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - ADMINISTRATION.

Chaque partie d'immeuble est administrée par:

1° L'assemblée générale des copropriétaires de chaque partie.

2° Le gérant du complexe.

1° L'assemblée générale.

ARTICLE QUINZE - L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possèdant au moins le quart des quotités dans les parties communes

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

ARTICLE DIX-HUIT - MODE DE CONVOCATION.

Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

jours francs au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires soient présents.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée; chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire.

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

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 indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées 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 devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale;

ARTICLE VINGT ET UN - DELIBERATION.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix présentes ou représentés, sauf le cas ou une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la propposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme 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 transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une nouvelle assemblée comme prévue à l'article 23 ci-après.

ARTICLE VINGT-DEUX - VOIX.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT TROIS - MAJORITES.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possèdant ensemble plus de la moitié des quotités en copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition,une

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

2° Le gérant.

ARTICLE VINGT QUATRE - NOMINATION DU GERANT.

Il est fait appel par l'assemblée générale du complexe aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires à la majorité des voix, lors de la première assemblée générale qui gerera le complexe.

La révocation du gérant, le cas échéant aura lieu de la même façon. Cette fonction de gérant est rétribuée. Les émoluments sont fixés par l'assemblée générale. L'assemblée générale désigne également parmi les copropriétaires un gérant suppléant appelé à remplacer d'office le gérant en cas de longue maladie, de décès ou de démission, en attendant la première assemblée générale appelée à désigner le nouveau gérant et son suppléant. Le gérant est élu pour une durée d' un an.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

/à l'assemblée générale toutes les infractions, il instruit Renvoi approuvé.

ARTICLE VINGT CINQ - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant convoque les assemblées générales du complexe.

Il veille à l'exécution des décisions de l'assemblée. Il veille à l'observation du statut immobilier et dénonce /les contestations et en rend compte. Il a la surveillance générale de l'immeuble. Il prend toutes les mesures pour la conservation de l'immeuble en bon état d'entretien, fait éxécuter les réparations urgentes et de menu entretien, et propose les travaux nécessaires mais non urgents.

Il a la garde des archives, tient les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi qu'éventuellement les doubles des baux pour les appartements loués. Il conserve les polices d'assurances collectives. Il présente annuellement à l'assemblée générale le compte de sa gestion et le compte des frais d'entretien et des réparations urgentes qu'il a fait exécuter Il établit le budget pour l'année à venir et le soumet à l'assemblée.

Il encaisse:

-les provisions à verser périodiquement par chaque copropriétaire.

-toutes les sommes déterminées par l'assemblée générale pour les travaux dont elle aurait décidé l'exécution.

-les sommes pouvant provenir des choses communes et en général, toutes les sommes revenant au fonds commun, y compris les indemnités alloués en cas de sinistre.

Il paie:

-les provisions pour la consommation de l'électricité des parties communes et tout ce qui est nécessaire à l'entretien de l'immeuble.

-toutes les primes d'assurances ainsi qu'il est dit au chapitre "assurances" et encaisse la part de chaque copropriétaire dans ces primes;

-toutes les taxes communales, d'Etat ou de Province se rapportant aux choses communes, à moins que ces organismes ne réclament ces taxes directement à chaque copropriétaire.

-et en général, il paie toutes les sommes incombant aux choses communes.

Il engage, si l'assemblée générale le décide à la simple majorité des voix, un préposé pour l'entretien des parties communes.

Il veille à limiter au maximum les dépenses afférentes aux charges communes, mais peut engager toutes les dépenses courantes pour maintenir les parties communes en parfait état de propreté et d'entretien.

Il est responsable de l'interruption dans les assurances et due au retard de paiement des primes à moins qu'il puisse être prouver le retard de paiement dans le chef des propriétaires, de leur part dans ces primes.

Les dépenses courantes peuvent être faites par le gérant sans mandat, mais les dépenses extraordinaires ne peuvent être faites par lui que lors 'il aura été mandaté à cet effet par l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

Au cas où un des copropriétaires estime que le compte lui présenté est erroné, il ne peut arguer de ce fait pour en retarder le paiement et pour faire subir un retard quelconque dans le paiement des charges communes. Le différend est réglé par le gérant s'il s'agit d'une erreur manifeste par l'assemblée générale, s'il s'agit d'une contestation de principe.

Le cas échéant, une assembléé extraordinaire sera provoquée par le gérant sinon par le plaignant lorsqu'il s'agit d'un différend de principe sérieux justifiant une décision rapide. Le copropriétaire reste seul responsable à l'égard de ses copropriétaires et du gérant, du paiement de toutes les charges communes.

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

ARTICLE VINGT SIX - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Le gérant doit

communiquer toutes les pièces justificatives de ses dépenses à la dite assemblée statutaire.

ARTICLE VINGT SEPT - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale dont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les copropriétaires ou leurs mandataires.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les registres des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que d'autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et des recettes communes.

ARTICLE VINGT HUIT - CONTRIBUTION.

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant l'ascenseur, et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède.

ARTICLE VINGT NEUF - REPARTITION.

Les dépenses relatives à l'entretien à la réparation de l'ascenseur, aux assurances le concernant et à la consommation de l'électricité, de celui-ci, ainsi que les frais de la location du compteur pour l'ascenseur et le renouvellement éventuel de celui-ci seront supportées comme suit:

Par chacun des propriétaires des appartements 2 à 7 à concurrence de cent et trois/huit cent et dixièmes;

Par chacun des propriétaires des appartements 8 et 9 à concurrence de nonante six/huit cent et dixièmes.

Les propriétaires d'un garage et de l'appartement du rez-de-chaussée n'auront donc pas à intervenir dans les frais ci-dessus.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIES DE REPARATIONS.

Les réparations et les travaux sont répartis en trois

catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes et réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE ET UN - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz et de l'électricité avariées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans autorisation;

ARTICLE TRENTE DEUX - REPARATIONS INDISPENSABLES.

Pour les réparations indispensables mais non urgentes, le gérant propose à l'assemblée générale les travaux nécessaires à effectuer.

L'assemblée générale sera juge au point de savoir s'il est nécessaire d'ordonner l'exécution de ces travaux.

ARTICLE TRENTE TROIS - REPARATIONS NON INDISPENSABLES.

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux ou réparations doivent être demandés par des propriétaires possèdant au moins la moitié de l'immeuble, et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires possèdant les septante pour cent des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter les dépenses dans la totalité.

ARTICLE TRENTE QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements ou garages pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de travaux urgents, un accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront nécessairement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière qu'il puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidés d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE TRENTE CINQ - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, les impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent

ARTICLE TRENTE SIX - RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou copropriétaires.

ARTICLE TRENTE SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE TRENTE HUIT - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans les proportions déterminées par l'article six.

SECTION IV.

Assurances et reconstruction.

ARTICLE TRENTE NEUF - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des

meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou l'emploi de mazout, les accidents causés par l'électricité, dégâts d'eau, tempête et chute d'avions le recours éventuel des tiers, le tout pour la somme à déterminer par l'assemblée générale.

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

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

ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel, qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle de l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE ET UN - COPIE.

Chaque propriétaire a droit à une copie des polices d'assurances moyennant les frais à sa charge.

ARTICLE QUARANTE DEUX--ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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

Mais il sera tenu compte des créanciers inscrits et leur intervention sera requise.

ARTICLE QUARANTE TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire la remise en état le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, 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 est acquis aux propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'indemnité insuffisante pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légaux courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans les délais prévus.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction de l'immeuble seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci ou si tous ne le désirent pas, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leurs intérêts dans l'indemnité.

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

sur simple ordonnance de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les dépar ager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers, il sera choisi de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal payable en même temps que le principal.

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

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

ARTICLE QUARANTE QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de la reconstruction éventuelle.

Si un copropriétaire contrairement à l'avis de la majorité estime que l'assurance est faite pour un montant insuffisant il aura toujours la faculté de faire pour son compte personnel une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et les primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'exédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE QUARANTE QUATRE BIS - ASSURANCE ASCENSEUR.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger. Le montant de cette assurance sera

fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans la proportion de chacun dans les frais de l'entretien de l'ascenseur.

ARTICLE QUARANTE QUATRE TER - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.

Une assurance sera également contracté par tous les copropriétaires par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au préposé à l'entretien et en général à tous personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des propriétaires.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, chacun dans la proportion des millièmes qu'il possède dans l'immeuble.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE CINQ - MAJORITES, PROCES-VERBAUX.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour ceux et pour leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix et qui est valable pour tout le complexe.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être insérées dans un journal spécial dénommé "livre de gérance" 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 devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, l'aliénateur devra attirer l'attention toute particulière du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance , car le nouvel intéressé par le

seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligqtions contenus dans le livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que les ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE SIX - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades tant devant que derrière y compris les châssis, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées et suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en temps utile, de manière que le complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE QUARANTE SEPT - ENTRETIEN CHEMINEES.

Les propriétaires et occupants devront faire ramoner les cheminées, les poëles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera jugé nécessaire, au moins une fois l'an pour ceux dont il ferait usage. Ils devront en justifier au gérant.

ARTICLE QUARANTE HUIT - ESTHETIQUE.

Les propriétaires ou occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et aux balcons ni enseignes, ni réclames ni garde-manger, ni linge ou autres objets.

SECTION II.

Ordre intérieur.

ARTICLE QUARANTE NEUF - BOIS, CHARBON.

Les propriétaires ne peuvent scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois, et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE QUARANTE NEUF BIS - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les dégagements, devront être maintenus dégagés en tous temps.

En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et aux voitures d'enfants.

Les tapis et les carpettes ne pourront être secoués, les occupants devront faire usage d'aspirateurs de poussière.

ARTICLE CINQUANTE - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage des tapis, literies, habits meubles, cirage de chaussures etc...

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux de gaz en caoutchouc susceptibles de céder sous la pression du gaz.

ARTICLE CINQUANT ET UN - ANIMAUX.

Les copropriétaires de même que leurs locataires et tous autres occupants ne pourront avoir chiens, chats et oiseaux qu'à titre de pure tolérance

Il sera strictement défendu d'élever d'autres animaux.

Si l'un de ces animaux était cause de troubles par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra, par simple majorité des voix, supprimer la tolérance de l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale celle-ci aura le droit de lui réclamer tous dommages et intérêts et de faire valoir judiciairement sa décision en demandant le départ de l'animal cause de troubles.

SECTION III.

Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE DEUX - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires les locataires, les domestiques et

autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter honnêtement et bourgeoisement et jouir de l'immeuble suivant l'expression juridique et sa notion "en bon père de famille"

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

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique est toléré, celui d'appareils de radio T.S.F. télévision et pick-up est autorisé mais ces appareils et ces instruments devront être utilisés de manière à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble sauf ceux actionnant les appareils ménagers, ceux actionnant des services communs et ceux nécessaires aux occupants y exercant une profession libérale tel par exemple les appareils dentaires ou de médecine, sans toutefois géner les autres propriétaires.

ARTICLE CINQUANTE - TROIS - BAUX.

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement et de jouir en bon père de famille, conformément au présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et s'obliger à respecter sous peine de résiliation de leurs baux et de tous dommages et intérêts après constatation régulière des faits leur reprochés.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE - CHARGES DE VILLE.

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

SECTION IV.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE CINQ - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce

à l'exception du rez de chaussée et ce qui est prévu à l'acte de base.

Les locaux peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble.

Les autres médecins devront veiller à respecter la tranquillité et l'hygiène.

ARTICLE CINQUANTE SIX - PUBLICITE.

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être apportée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs dans les escaliers, vestibules et passages à l'exception du rez de chaussée et ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale et d'y faire figurer le nom de l'occupant, la profession, qu'il exerce et les heures de visite.

A l'extérieur de l'immeuble, à l'endroit que l'assemblée fixera, il pourra être fixé une plaque du modèle approuvée par l'assemblée générale et indiquant le nom, la profession de l'occupant les jours et heures de visite, ainsi que l'étage.

Ces inscriptions seront du modèle fixé par l'assemblée.

ARTICLE CINQUANTE SEPT - DEPOTS INSALUBRES.

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

Les occupants devront veiller à ce que, dans leurs caves il ne soit déposé aucune matière ni denrée en décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé sauf autorisation de l'assemblée.

SECTION V.

Gerance.

ARTICLE CINQUANTE HUIT - GERANT.

Pour la première fois et pour une durée d'un an à compter de ce jour, la gérance de l'immeuble est confiée à Monsieur Petrus Schelfhout comparant.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE CINQUANTE NEUF - ATTRIBUTION DU GERANT.

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

Il fait rapport à l'assemblée, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défence des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SOIXANTE - POUVOIRS DU GERANT.

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

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

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

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

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

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION VI.

Charges communes.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - DETERMINATION.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus concernant l'ascenseur.

Telles sont les dépenses de l'eau, de gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire éventuel du personnel au service de la communauté, et les versements légaux, à la sécurité sociale, les frais d'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du mobilier communs bacs à ordure, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire éventuel du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance et les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes les réparations, les réparations d'entretien et les grosses réparations.

ARTICLE SOIXANTE DEUX - EAU, GAZ, ELECTRICITE.

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

ARTICLE SOIXANTE TROIS - MODIFICATIONS.

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

SECTION VII.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE -- NEANT.

SECTION VIII.

Dispositions générales.

ARTICLE SOIXANTE CINQ - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un tiers nommé de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

L'assemblée pourra, à la majorité des voix de l'immeuble supprimer la présente clause d'arbitrage.

Les demandes de paiement des provisions et des sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétentes.

Le règlement général de copropriété statut réel du règlement d'ordre intérieur présentement arrêté, demeurera annexé à l'acte de base à dresser par le notaire Marsel Knops à Bruxelles, rue François Vekemans, 218.

Tout acte déclaratif ou translatif de propriété ou de jouissance ayant pour objet les appartements ou locaux privatifs de l'immeuble devront, s'ils ne sont pas reçus par le notaire détenteur des minutes du présent acte, contenir la mention que l'intéressé a une parfaite connaissance du règlement de copropriété qui est annexé à cet acte et qu'il s'oblige à le respecter étant subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

Fait à Bruxelles, le dix-neuf decembre mil neuf cent septante-quatre.

Enregistré le 20 décembre 1974.
à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement
Vol, 9, fol. 4 , case 11, Rôles trente, Renvois trois
Reçu cent cinquante francs.
Le Receveur, signé, De Greef.

IMMEUBLE : 319 Rue Léopold I à 1090 Bruxelles.

DESCRIPTIF.

GROS-OEUVRE.

1° TERRASSEMENT:

Les fouilles seront ouvertes aux dimensions voulues pour permettre l'exécution facile des travaux, les tranchées offriront une surface plane et de niveau.

2° FONDATIONS.

Suivant le Bureau d'Etudes COBESCO de Bruxelles.

3° CIMENTAGE HYDROFUGE :

de 1,5 cm d'épaisseur, pour tous les murs en contact avec les terres. Une couche de coaltar sera appliquée sur ce cimentage. Les murs en B.A. hydrofugé seront uniquement enduits d'une couche de coaltar.

4° FEUTRE ASPHALTIQUE :

3 ply, à poser sous tous les murs et cloisons en maçonnerie du sous-sol, le feutre dépassera de part et d'autre du mur.

5° BETON ARME :

Composition du mélange : 800 L de gravier du Rhin ou porphyre.
400 L de sable du Rhin.
350 Kg de ciment P.A.N.

Les hourdis entre les différents étages et l'ossature portante sont exécutés en béron armé suivant étude établie par le Bureau d'Etudes COBESCO, L'exécution sera conforme aux normes de l' A.B.S.

6° MACONNERIES :

En briques machinées, mises en oeuvre au mortier de ciment pour l'ensemble de l'immeuble. Elles seront de bonne qualité, bien cuites et bien sonores à la main, du format Boerkens à Snelbouw.
Les cloisons de séparation dans les appartements sont exécutées en blocs de plâtre pleins type JOKER, 7cm d'épaisseur.

7° REVETEMENT DES FACADES.

Façade avant : Briques émaillées de couleur blanche.
Pierre bleue:
Façade arrière : Brique normale (Boerkens).
Hall d'entrée : Marbre naturel.

8° REJOINT

Tous les joints seront fermés par un bon rejointoyage hydrofuge rendant les joints complètement étanches.

9° EGOUTS :

En grès vernissé ou eternit, avec sterfputs, chambres de visite et tous accessoires en général, devront être installés conformément aux prescriptions du Service de l'Hygène de la Commune.

10° ETANCHEITE ET ISOLATION DE LA TOITURE.

Le recouvrement de la toiture sera exécuté de la manière suivante :
-Pose sur le dernier béton, de plaques isolantes thermiques en polystyrène expansé de 3 cm d'épaisseur.
-pose d'une feuille intermédiaire en palier sisalkraft ou visqueen.
-pose d'un béton de pente en béton léger et isolant à base d'argex.
-recouvrement d'étanchéité exécuté en deux couches de roofing de 4 mm, avec garantie de 10 ans.

11° PAVEMENTS :

Le chemin d'accès vers les garages l'aire de manoeuvre ainsi que les garages seront recouverts d'un revêtement de sol industriel teinte grise, d'une épaisseur d'environ 3 cm sur un béton léger.
Trottoir : Le dallage du trottoir sera exécuté suivant les prescriptions et les règlements de la commune.

12° Tous les travaux généralement nécessaires pour parachever le gros-oeuvre suivant les indications des plans.

PARACHEVEMENT DES PARTIES PRIVATIVES :

13° PLAFONNAGES :

Plafonds : Projection d'un enduit pelliculaire.
Maçonneries : Enduit au plâtre pur projeté en une seule couche mécanique et égalisé à la main, de manière à donner une adhérance exceptionnelle, séchage accéléré et grande dureté de surface.
Une moulure suivant échantillom est prévue dans le living. (25 à 30 cm).

14° PLOMBERIE :

Les travaux de plomberie comprennent:
Les conduites d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation rigoureusement conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Ces conduites sont soit en tuyaux

PVC, en Polyéthilène, en acier galvanisé en cuivre, en plomb ou en fonte sanitaire. Il est également prévu un adoucisseur d'eau général.

15° APPAREILS SANITAIRES :

Les appartements sont équipés de :
-une baignoire en tôle blanc de 160.
-Mélangeur en laiton chromé Grohe avec douche à main Grohe bonde à chaînette.
-Un lavabo en porcelaine vitrifiée blanche VITRIBO ou similaire 63 x 50 sur colonne, mélangeur monotrou Grohe, bonde à chaînette et attache.
Une étagère en porcelaine vitrifiée blanche, modèle standard.
-Une glace, argenture spéciale.
-Un bidet en porcelaine blanche, vitrifiée VITRIBO ou similaire, mélangeur monotrou Grohe, bonde à chaînette et attache.
-Un vase W.C. blanc, réservoir GEBERIT OU similaire, siège double blanc,
Un porte-savon double blanc (baignoire).
-Un porte-rouleau blanc (W.C.).
-porte-essuie (lavabo).

16° CHAUFFAGE :

L'installation du chauffage du type individuel au gaz par appartement, type BULEX.
La production d'eau chaude pour la salle de bain et la cuisine est assurée par le même bulex.
La température des locaux d'habitation sera règlée au moyen d'un thermostat installé dans le living.
Les températures suivantes sont garanties par une température de base extérieure de - 10 ° C.

-chambres	20°C.
-living	22°C
-Cuisine	18°C
-salle de bains	24°C
-hall appartement	18°C

Les radiateurs sont à panneaux en tôle d'acier.

17° ELECTRICITE:

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société distributrice de courant, des règlements communaux et de l'Arrêté Royal actuel en la matière.
Le courant électrique distribué est de 380/220 Volts alternatif. L'installation est du type encastré, sauf pour le sous-sol et autres locaux non enduits où elle est apparente.
Les interrupteurs et plaques de prises de courant en bakelite blanc.
Living: 1 centre double allumage.
4 prises de courant.
2 appliques.
Hall: 1 centre double direction
Tube vide pour téléphone R.T.T.

Parlophone, ouvre-porte et sonnette.
1 prise de courant.

Cuisine: 1 centre simple,
1 applique.
4 prises de courant dont une pour le frigo.
Tube vide pour lave-vaiselle éventuel et cuisinière électrique.

Salle de bains: 1 applique
1 prise de courant pour rasoir.
1 prise pour machine à laver.

Chambres : 1 centre.
3 prises de courant.

W.C. : 1 applique.

Garage : 1 applique et
1 prise avec terre.

Cave individuelle : 1 applique avec interrupteur de porte.

Chaque appartement possède son propre compteur individuel et coffret divisionnaire de 3 x 30 amp. 380/220Volts, partageant l'installation en un nombre de circuits suffisants.

18° CUISINES EQUIPES :

L'équipement de la cuisine comprend un ensemble de meubles posés et suspendus au mur:
-un évier en acier inoxydable FRANKE de 120 x 50 cm, 2 cuvettes, 1 égouttoir, mélangeur à bec mobile Grohe
-un meuble sous évier (1,20 m).
-un meuble buffet à 1 porte et tiroir (0,40).
-une table de travail de 62,50 cm au-dessus de l'emplacement du lave-vaiselle éventuel avec panneau latéral, d'appui entre cuisinière.
-une armoire murale suspendue (1,60 m).
-une hotte chimique.

19° MENUISERIE EXTERIEURE.

Tous les châssis extérieurs, les châssis fixés à panneaux et les porte-fenêtres sont exécutés en aluminium anodisé, ton naturel.

20° MENUISERIES EN BOIS :

Tous les chambranles sont du type POLYNORM prémaiilés avec portes PROFILON préamaillées.
Les portes des livings sont grandes vitrées.
Les portes d'entrée des appartements seront munies de serrures de sûreté à cylindre et trois clefs plates en combiné avec la porte d'entrée principale.
Porte, type armoire pour vestiaire et réduit.
Les portes de caves sont pleines ou à panneaux du type standard, avec chambranles en bois.
Des caches-rideaux sont prévus au-dessus de tous les châssis.

21° QUINCAILLERIES :

Les quincailleries sont de tout premier choix en aluminium anodisé.

22° ISOLATION ACOUSTIQUE DES PLANCHERS :
Sur les hourdis des différents appartements il sera déroulé des nattes isolantes. Il sera posé une languette latérale de recouvrement de 10 cm de large en papier kraft de façon à obtenir une chape flottante.

23° CARRELAGES ET REVETEMENTS :

Living et chambre : Tapis-plain : Suivant échantillon.
Plinthe en S.R.N. à peindre.
Hall : Pavement 10/20 suivant échantillon plinthe idem.
Cuisine . S.D.B. et toilette : Pavement en carreaux 5/5 suivant échantillon.
Revêtement mural sur le périmètre du local (cuisine S.D.B. et toilette) en carreaux de faïence 15/15 (suivant échantillon) Prévoir sur hauteur des portes pour la cuisine. Pour S.D.B. et toilette à hauteur du faux-plafond en GLASAL.
Terrasse : Céramique 10/20 posé sur roofing avec plinthe suivant échantillon.

24° MARBRERIES :

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, les longuerus de plus de 1,50 sont en deux pièces.
Les marbres utilisés sont de premier choix, d'origine belge ou étrangère.

25° VITRERIES :

Des vitrages doubles, isolants thermiques et acoustiques, avec matelas d'air déshydraté sont prévus à tous les châssis de la façade avant. Les autres vitrages se feront en verre demi-double.
Les vitres sont d'apaisseur proportionnée aux dimensions des châssis.

26° Les garde-corps des terrasses sont exécutés en aluminium anodisé ton naturel. Main-courante en ferronnerie, recouvertes de plastique pour les escaliers.

27° PEINTURE ET TAPISSAGE :

Les faces des portes et les chambranles de caves recevront deux couches de couleur.
Les plafonds des W.C. et S.D.B. seront en GLASAL, les autres plafonds seront peints en blanc cassé.
Les murs des cuisines, seront peints au rouleau en deux couches de couleur latex. (Frise).
Les murs des livings et halls seront tapisés d'un papier d'une valeur de quatre-vingt francs au rouleau.
Les murs des chambres seront tapissés d'un papier d'une valeur de soixante francs au rouleau.

28° PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES :

HALLS D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.
Pavement en dalles de marbre naturel adouci.
Paillasson encastré.
Murs décorés en chromoplast.
Plinthes de 0,15 m de haut en marbre naturel poli.
Portes d'entrées extérieures et intérieures en aluminium anodisé.
Ensemble décoratif de boîtes aux lettres et sonneries.
Centre lumineux et appliques.
Prise d'eau dans la cour.

PALIERS D'ETAGES.

Pavement en dalles granito à éclats moyens.
Plinthe en granito.
Plafonds et murs peints.
Electricité : Plafonnier sur minuterie commune.

CAGE D'ESCALIER.

Les escaliers seront du type [illegible] en élements granito préfabriqués.
Plafonds et murs peints.

ASCENSEUR .

L'ascenseur prévu est du type standard à 4 personnes.

ELECTRICITE.

Des minuteries sont prévues pour les halls, escaliers et couloirs communs, raccordés sur un compteur commun.

Fait à Bruxelles, le 15 mei 1974

L'ARCHITECTE

Signé [illegible]. Verstraete.

11.6.1974.

Enregistré le 20 decembre 1974 à Bruxelles, 1er bureau de l' enregistrement, Vol. 9, fol. 4, case 11, Rôles cinq, Renvois sans, Reçu cent cinquante francs
Le Receveur signé De Greef.

Provincie Brabant BOUWVERGUNNING.

Arrondissement Brussel-Hoofdstad.

Gemeente Jette.

Aard : APPARTEMENTSGEBOUW.

Bouwregister nummer : J4875 Ref. nr. Stedebouw 283.AB.4659

Het College van Burgemeester en Schepenen.
Gelet op de aanvraag ingediend door Mijnheer Schelfhout Petrus met betrekking tot een perceel gelegen Leopold I straat, 319, en strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 22.8.1973.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 aan voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen:

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 10.6.1954.

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen en/of de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

"Gunstig onder volgende voorwaarden:

-de konstruktie te beperken tot 4 bouwlagen t.t.z. de verdieping met achterbouw weg te laten."

Besluit :

Artikel 1 : De vergunning wordt afgegeven aan Mijnheer Schelfhout die ertoe gehouden is:

De voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

Artikel 3 : Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4 : De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5 : Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 4 november 1973.

Vanwege het College

Getekend onleesbaar.

Art. 45 : § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien

dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Artikel 52 : Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkenen kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Artikel 54 § 2: Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen de twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Artikel 54 § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan. Hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Geboekt de 20 december 1974.
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
Boek 9, Blad 4, vak 11, Bladen een, Verzendingen zonder
Ontvangen honderd vijftig frank
De Ontvanger getekend De Greef

PROVINCIAAL GOUVERNEMENT VAN BRABANT

1e Algemene Inspectie
Dienst 12.
Nr. 12/733.146 /5454R.

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS.
Aan de Heer P. Schelfhout
Oase Binnenhof, 3
1140 Brussel.

DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIALE RAAD VAN BRABANT.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, inzonderheid art. 55, gewijzigd bij art. 12 van de wet van 22 december 1970

Gelet op art. 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij art. 71 van voornoemde wet werd gewijzigd;

Gelet op het beroep dd. 30 oktober 1973, afgegeven bij de post op 30 oktober 1973 en toegekomen op 31 oktober 1973 op het Provinciaal Gouvernement van Brabant en ingediend door de Heer Petrus Schelfhout, Oase Binnenhof, 3, Evere, tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van van Jette, dd. 4 oktober 1973, waarbij de toelating wordt verleend tot het bouwen van een appartementsgebouw op het perceel grond gelegen Leopold I straat, 319, onder voorwaarde de constructie te beperken tot 4 bouwlagen t.t.z. de verdieping met achteruitbouw weg te laten;

Gelet op het dossier der bouwaanvraag, samengesteld overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit dd. 6 februari 1971 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag om bouwvergunning;

Gelet op de vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van Jette dd. 4 oktober 1973 genotificeerd aan de aanvrager op 5 oktober 1973 en die steunt op het advies van de Gemachtigde Ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening nr. 283/AB/4659 dd. 25 september 1973 als volgt uitgebracht: "Gunstig onder volgende voorwaarden : de constructie te beperken tot 4 bouwlagen t.t.z. de verdiepint met achteruitbouw weg te laten;"

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening

Gelet op het verslag van de Heer Stedebouwkundige Hoofdarchitect-Directeur van de provinciale Technische Dienst voor de Gebouwen, Architectuur en Stedebouw, dd. 20 februari 1974 nr. 7198/NvdH., die een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt nopens het ingediend beroep, steunende op de hiernavolgende overwegingen: "Beroepsindiener wenst een appartementsgebouw bestaande uit vier bouwlagen en een dakverdieping op te richten op het perceel grond gelegen Leopold I straat, 319 Jette. Huidig beroep werd ingediend om de vergunning te bekomen het gebouw met de geplande dakverdieping in achteruitbouw te mogen oprichten. Een onderzoek ter plaatse heeft uitgewezen dat de geplande constructie begrepen is tussen een gebouw met vier woonlagen en een schuin dak en een schilderachtige lage woning, het zogenaamd "Pannenhuis". Dit gebouw, aan de rechterkant van het geplande appartementsgebouw gelegen, bestaat deels uit een gelijkvloers en een zolderverdieping met een schuin hellend dak, dat tegen het geplande gebouw zal aanleunen en deels uit een gelijkvloers, een verdieping en een zolderverdieping met een schuin hellend dak. Gezien het Pannenhuis op de hoek van twee straten staat en een laag gebarit heeft, zou bij het bouwen van het gepland appartementsgebouw een overdreven oppervlakte van ongeveer twee bouwlagen, van de scheidingsmuur zichtbaar worden. Gezien het gebouw aan de linkerkant gelegen uit vier woonlagen met een dakverdieping bestaat en gelet op het feit dat het op te richten gebouw hierbij moet aansluiten. Gezien hetgeen voorafgaat, stel ik de Bestendige Deputatie voor het beroep in te willigen en het bouwen van de dakverdieping met achteruitbouw toe te laten, op voorwaarde dat: 1) de scheidingsmuur van de dakverdieping rechts gelegen van het ap-

partementsgebouw, enz zijds en de achtergevel van kwestieuze dakverdieping, anderzijds, van dezelfde bekleding als de dakbedekking van de voorkant zouden worden voorzien; 2) het zichtbaar blijvend muurgedeelte, de schoorstenen van de rechts gelegen gebuur en de verluchtingsschouwen zouden worden opgetrokken met gevelstenen die een harmonisch geheel vormen met de bedekking van het "Tannenhuis". De hierbijgevoegde plannen A1 en A2 houden rekening met de voorgestelde voorwaarden."

Gehoord het verslag van de Heer J. Schouppe, lid van het College;

Gelet op de hierboven vermelde overwegingen waaruit blijkt dat onderhavig beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden;

BESLUIT :

Artikel 1. Het beroep ingediend door de Heer Petrus Schelfhout tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Jette, dd. 4 oktober 1973 waarbij de toelating wordt verleend tot het bouwen van een appartementsgebouw op het perceel grond gelegen Leopold I straat, 319, onder voorwaarde de constructie te beperken tot 4 bouwlagen wordt ingewilligd, mits stipte naleving van de hogervermelde voorwaarden voorgesteld door de Heer Stedebouwkundige Hoofdarchitect-Directeur.

De aanvrager is gemachtigd de werken uit te voeren voorkomend op de plannen, geviseerd om gevoegd te worden bij onderhavig besluit, en, in voorkomend geval, overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen en verkavelingsverordening.

Door deze vergunning is de houder niet ontheven van de verplichting de andere eventueel vereiste vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of proviniale overheid, welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.

Artikel 2. Afschrift van dit besluit - op zegel - zal aangetekend en met ontvangstbewijs gezonden worden aan de heer P. Schelfhout Oase Binnenhof, 3, 1140 Brussel.

-Soortgelijk afschrift zal, voor kennisgeving, aangetekend en met ontvangstbewijs overgemaakt worden:
-aan het College van Burgemeester en Schepenen van Jette, te 1090 Brussel.
-aan de Heer Directeur van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening voor Brabant, Archimedesstraat, 61, 1040 Brussel.
-Soortgelijk afschrift zal tevens, voor kennisgeving overgemaakt worden -aan de Heer Minister van Brusselse Aangelegenheden, Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, Wetstraat, 155, 1040 Brussel; -aan de Heer Stedebouwkundige Hoofdarchitekt-Directeur van de provinciale technische dienst voor de Gebouwen, Architectuur en Stedebouw.

Artikel 3. Deze vergunning moet op de bouwplaats steeds ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

Brussel, 2e maart 1974.

TEGENWOORDIG : HH. L Cappuyns, Voorzitter ; F. Van Bever, E. Courtoy, C. C, A. Flour, J. Schouppe en G. Daniels, leden; A. Swartebroeckx, Provinciaal Griffier.
Op bevel :
De Provinciale Griffier
Getekend A. Swartebroeckx

De Voorzitter,
Getekend L. Cappuyns

Voor eensluidend afschrift,
De Provinciale Griffier
Getekend F. Debaise.

UITTREKSEL UIT DE WET VAN 29 MAART 1962, GEWIJZIGD BIJ DE WET VAN 22 DECEMBER 1970.

Artikel 55, §2 : Het college van burgemeester en schepenen alsook de gemachtigde ambtenaar kunnen bij de Koning in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie tot verlening van een vergunning. Dit beroep evenals de termijn voor instelling van het beroep schorst de vergunning. Het wordt terzelfdertijd ter kennis van de aanvrager en van de Minister gebracht. Komt de gemachtigde ambtenaar in beroep, dan geeft deze daarvan bovendien kennis aan het college.

De aanvrager kan bij de Koning in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie, of bij gebreke van die ontvangst, na afloop van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben. Dit beroep wordt bij een ter post aangetekende brief gezonden aan de Minister, die een afschrift ervan aan het college stuurt binnen vijf dagen na de ontvangst.

De aanvrager of zijn raadsman, alsook het college of zijn gemachtigde, worden op hun verzoek door de Minister of diens gemachtigde gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de Koning wordt aan de partijen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende zending, die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd. Bij gebreke kan de aanvrager de zaak bij aangetekende brief aan de Minister rappeleren.

Heeft de aanvrager geen beslissing ontvangen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief ter post is afgegeven, dan mag hij zonder verdere formaliteiten overgaan tot het uitvoeren van het werk of het verrichten van de handelingen, mits hij zich gedraagt naar de aanwijzigngen van het dossier dat hij heeft ingediend, naar de wetten en verordeningen, met name naar de voorschriften van de goedgekeurde plannen van aanleg, alsmede naar de bepalingen van de verkavelingsvergunning; is het beroep door het college of de gemachtigde ambtenaar ingesteld, dan mag de aanvrager overgaan tot het uitvoeren van het

werk of het verrichten van de handelingen, mits hij zich gedraagt naar de beslissing van de bestendige deputatie.

§ 3. De beslissingen van de Koning worden met redenen omkleed.

Geboekt de 20 december 1974 te Brussel, 1ste kantoor der registratie.
Boek 9,Blad 4, Vak 11, Bladen één, Verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvanger getekend De Greef.

Plan 1.

Geboekt de 20 december 1974
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
Boek 9, Blad 4, Vak 11, Bladen een, Verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank
De Ontvanger getekend, De Greef.

Plan 1 b.

Geboekt de 20 december 1974
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
Boek 9, blad 4, vak 11, bladen een, verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvqnger, getekend, De Greef.

Plan 2.

Geboekt de 20 december 1974
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
boek 9, blad 4, vak 11, bladen een , verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvanger, getekend, De Greef.

Plan 3.

Geboekt de 20 december 1974.
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
boek 9, blad 4, vak 11, bladen één, verzendingen zonder.
Ontvangen, honderd vijftig frank.
De Ontvanger, getekend, De Greef.

Plan 1.

Geboekt de 20 december 1974.
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
Boek 9, blad 4, vak 11, bladen één, verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvanger, getekend, De Greef.

Plan 1 b.

Geboekt de 20 december 1974.
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
boek 9, blad 4, vak 11, bladen één, verzendingen zonder.
De Ontvanger, getekend, De Greef.

Plan 2.

Geboekt de 20 december 1974
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
boek 9, blad 4, vak 11, bladen één, verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvanger, getekend, De Greef.

Plan 3.

Geboekt de 20 december 1974
te Brussel, 1ste kantoor der registratie
Boek 9, Blad 4, Vak 11, Bladen één, Verzendingen zonder.
Ontvangen honderd vijftig frank.
De Ontvanger, getekend, De Greef.
POUR EXPEDITION CONFORME.