

9428

555

21 novembre 1972



acte de base

Jacques NEYRINCK

NOTAIRE

AVENUE LOUISE, 497
1050 - BRUXELLES

REPERTOIRE N°

555

(N° GROSSE DELIVREE LE

TRANSCRIT LE

VOL.

N°

INSCRIT LE

VOL.

N°

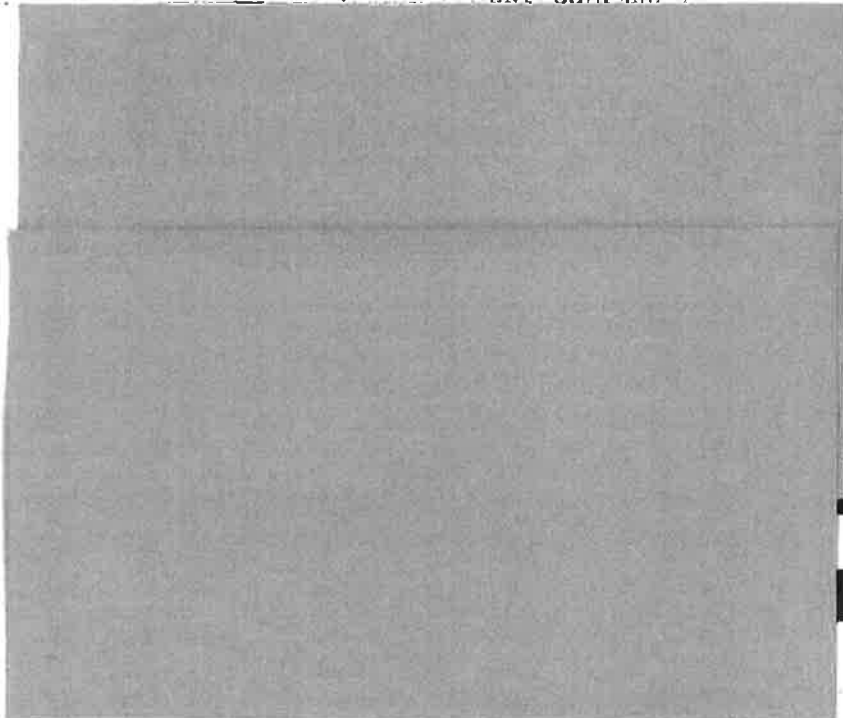
L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE DEUX,

Le ~~vingt~~ *quatre* novembre

A Bruxelles, 497, avenue Louise.

Devant Nous, Jacques Neyrinck, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARE :



DE DEUXIEME PART.

Lesquels comparants ont requis le notaire Jacques Neyrinck soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en sept chapitres, étant :

- CHAPITRE UN - EXPOSE
- CHAPITRE DEUX - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - AUTORISATION DE BATIR.
- CHAPITRE TROIS - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
- CHAPITRE QUATRE - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.
- CHAPITRE CINQ - CONTRAT DE VENTE.
- CHAPITRE SIX - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
- CHAPITRE SEPT - DIVERS.

G. H. A. P. L. O. R. E. M. A. N.

1. Description du bien.

Monsieur ~~de la~~ *de la* ~~de la~~ *de la* comparant de première part, est propriétaire du bien ci-après :

series feuille

21

COMMUNE D'UGGIE.
UN TERRAIN AVEC fondations et début de construc-
tions situés à l'ouest de l'Avenue Montjoli, numé-
rés 57 et 59, contenant un superficie d'environ huit
ares centées, cadastré au 1, ayant été Section
C numéro 56/2 B et pour une contenance de huit ares
cinq centées.

- A 3 -

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

vingt-huit janvier mil neuf cent vingt-et-un, transcrit
au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quin-
ze février mil neuf cent vingt-et-un, volume 455, nu-
méro 19.



R 980006

sur
le
le
el

la

va
r-
nex
t-

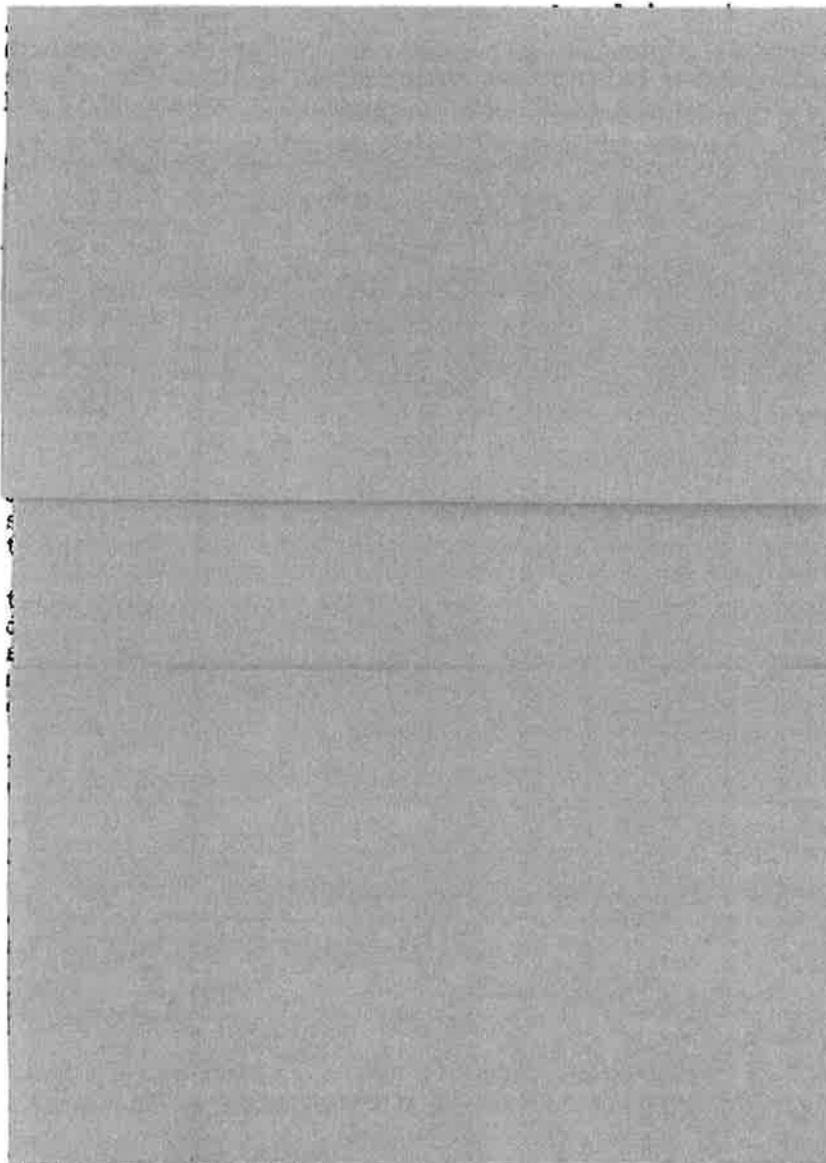
es-
el-
ire

dée
,
ion

a
on
re

reur

deuxième feuille



ar

é

n

és

es

dé

le

tu

le

3. Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété.

L'acte prérappelé reçu par le notaire Neyrinck soussigné, à l'intervention du notaire Achille Eman, notaire à Lebbeke; en date du dix-huit octobre mil neuf cent septante-deux, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :



R 980005

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

- A 5 -

"1. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient l'avantager ou le grever, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit ou de se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention ni la responsabilité des vendeurs.

"A ce sujet il est ici précisé :

"a) que l'acquéreur ne prend aucun engagement ni responsabilité tant en ce qui concerne les créations de l'architecte Begiune et de l'ingénieur Zelnik, qu'en ce qui concerne les travaux engagés à ce jour, tout différend à ce sujet tant à l'égard de l'ancien constructeur failli que des propriétaires riverains étant à charge des vendeurs aux présentes.

"Pour délimiter les droits et obligations des parties par rapport aux litiges grevant ou ayant grevé la propriété vendue, un état des lieux a été dressé par les experts Wils et Baux.

"La prise en charge par les vendeurs du règlement des indemnités découlant dudit état des lieux, aux propriétaires riverains et contigus met ainsi fin aux obligations des vendeurs de ce chef et suffit à les décharger de toute autre responsabilité découlant de travaux ultérieurs, toute demande ou action à naître à partir de l'acte authentique de vente demeurant à charge de l'acquéreur.

"2.....

"Conditions spéciales.

"Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe plus d'autre que celles pouvant encore résulter des stipulations suivantes reprises dans les actes antérieurs, savoir :

"-acte du notaire Philips à Koskelberg du premier juin mil neuf cent cinquante-neuf.

"5. Dans l'acte prérappelé du ministère du notaire Jacobs en date du vingt-huit janvier mil neuf cent vingt-et-un, sont insérées entr'autres les clauses suivantes :
"L'acte du dix janvier mil neuf cent onze du notaire soussigné porte les stipulations ci-après transcrites.

"Les acquéreurs s'interdisent tant pour eux que pour leurs ayants-cause d'établir sur le terrain vendu des usines, ateliers, maison de commerce, cafés, restaurants et généralement toutes autres industries ou établissements qui, par leur nature ou leur destination pourraient être une cause de gêne ou de

*anciennes
feuilles*
2

"dépréciation pour les propriétés contiguës. En cas
"de construction les acquéreurs devront se clôturer
"au moyen de murs à établir sur les limites du ter-
"rain présentement vendu, ils devront bâtir ces murs
"sur sol mitoyen et conformément à la coutume de
"Bruxelles. Monsieur Arnould ne pourra réclamer le
"remboursement de la mitoyenneté du mur à construire
"sur la limite séparant le terrain acquis par le
"présent acte de celui restant appartenir au vendeur,
"que des acquéreurs futurs de ce terrain. En cas
"de construction, les acquéreurs devront payer à
"qui de droit, les mitoyennetés des murs limitrophes,
"existants sans intervention du vendeur ni recours
"contre lui.

"Les acquéreurs seront subrogés dans les obli-
"gations du vendeur à l'égard desdites stipulations.

"procès-verbal des notaires Nérinx et Snyers d'At-
"tenhoven du vingt-cinq mai mil neuf cent soixante-six

"1. Les murs séparatifs entre bâtiments sont
"présumés mitoyens jusqu'à l'héberge.

"2. Les murs de clôture sont présumés mitoyen
"jusqu'à la hauteur légale.

Les acquéreurs de parties privatives de l'immeu-
ble à ériger seront, par le fait de leur acquisition,
purement et simplement subrogés dans tous les droits
et obligations de Monsieur Kruch, résultant des sti-
pulations ci-avant reproduites et ce sans son inter-
vention ni recours contre lui.

CHAPITRE DEUX

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - AUTORISATION DE BÂTIR.

La société anonyme "Construi-Home" comparante de
deuxième part, se propose, avec l'accord de Monsieur
Zélik Kruch, comparant de première part, d'ériger à
ses frais, risques et périls, sur le terrain prédé-
crit, un immeuble à appartements multiples, qui sera
placé sous le régime de la copropriété et de l'indi-
vision forcée, faisant l'objet des dispositions de
la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Les constructions dont il s'agit seront la pro-
priété de la société anonyme "Construi-Home" ou de-
viendront la propriété de tiers de son choix, le
terrain constituant l'accessoire des constructions à
ériger, restant la propriété de Monsieur Zélik Kruch.

Pour ce faire, aux termes d'un acte reçu par le
notaire Neyrinck, soussigné, en date du dix-huit
octobre mil neuf cent septante-deux, transcrit, il
a été constaté que Monsieur Zélik Kruch renonçait
purement et simplement, pour une période prenant fin
le trente-et-un décembre mil neuf cent septante-cinq,
au droit d'accession lui appartenant en vertu des
articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les



R 980004

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

constructions, ouvrages et plantations que la société anonyme "Construi-Home" érigera sur le terrain pré-décri, l'autorisant, par conséquent, à construire sur ledit terrain un immeuble à appartements multiples, dont les constructions seront la propriété de la société anonyme "Construi-Home", celle-ci s'obligeant :

- 1) à ériger ledit immeuble à ses frais, risques et périls;
- 2) à se conformer aux plans ci-après décrits, au permis de bâtir ci-après mentionné et aux clauses et conditions du présent acte de base.

CHAPITRE TROIS.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'emplacement prédécri a fait antérieurement l'objet de deux autorisations de bâtir délivrées sur base de plans de l'architecte Beginne, Kerklaan 88 à Machelen, les quinze juillet mil neuf cent soixante huit numéro 25.385 et trente avril mil neuf cent soixante neuf numéro 25.655.

La société anonyme "Construi-Home" comparante de deuxième part, a fait établir par Monsieur R.E. Wouters, architecte inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province du Brabant, demeurant à Ixelles, 26, rue de Venise, sur base des autorisations ainsi délivrées, les plans destinés à être annexés aux présentes.

L'autorisation de bâtir a été confirmée à la société anonyme "Construi-Home" en date du seize novembre mil neuf cent septante deux.

La Société anonyme "Construi-Home" s'oblige à respecter les conditions imposées par les permis de bâtir; une photocopie de l'autorisation de confirmation demeurera ci-annexée après avoir été revêtue de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

Les plans dont question ci-dessus, dûment approuvés par l'architecte préqualifié, sont signés par le(s) représentant(s) de la société anonyme "Construi-Home" et le notaire soussigné et resteront ci-annexés.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans dont question, ainsi qu'il suit :

PLAN NUMERO 1.

Le plan numéro 1 est le dessin :

- a) d'une coupe de l'entrée des voitures.
- b) des sous-sols proprement dits.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

La rampe d'accès et les aires de circulation et de manœuvre pour voitures.

*partitions
feuilles*

Un terre-plain.
Un local "matériel".
L'ascenseur avec sa cage.
L'escalier avec sa cage.
Les dégagements.
Un local pour compteurs.
La chaufferie.

Les gaines et aéras de ventilation.
B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Une cave magasin, non numérotée.
- Douze caves, numérotées de un à douze.

Ces caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des magasins et appartements dont elles constituent une dépendance privative.

- Quatorze garages numérotés de un à quatorze, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

les septante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.

Le plan numéro 2 est le dessin du rez-de-chaussée et des étages-type 1 à 4.

On y remarque :

I. au rez-de-chaussée.

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

L'entrée des voitures et la rampe d'accès vers les garages.

Le hall d'entrée.

Les couloir et palier.

Les locaux vide-poubelles.

L'ascenseur et sa cage.

L'escalier et sa cage.

Les gaines et aéras.

Observation.

Il existe également au niveau du rez-de-chaussée arrière une zone non bâtie surplombant les garages. Il y est prévu un lanterneau donnant accès à la toiture.

Cette zone non bâtie, sera affectée à l'usage de pelouse non accessible, sauf pour l'entretien.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

1° Un rez-de-chaussée commercial, côté gauche, en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé "magasin rez".

a) en propriété privative et exclusive.

Un magasin, une réserve, un water-closet avec lave-mains.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les six cent cinquante-six/dixmillièmes indivis



R 980003

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

- A 9.-

des parties communes, dont le terrain.

2° Un flat, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, situé à l'arrière, dénommé "flat A" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une entrée avec vestiaire, un hall avec refuge, une salle de bains, un living, une cuisine avec courette.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

3° Un flat, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, situé à l'arrière, dénommé "flat B", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, un water-closet, une salle de bains, une cuisine et une courette.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent septante-et-un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

La société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit d'aménager autrement que prévu aux plans les entrées des magasins et flats du rez-de-chaussée.

II. Aux étages (premier, deuxième, troisième et quatrième).

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Le palier.

L'ascenseur et sa cage.

L'escalier et sa cage.

Les gaines et aérars.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement du type A, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un office, un dégagement avec emplacement pour armoires, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une chambre numéro 1 avec terrasse, une chambre numéro 2, une chambre numéro 3.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement A 1 au premier étage : les huit cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A 2 au deuxième étage : les huit cent cinquante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A 3 au troisième étage : les huit cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement A 4 au quatrième étage : les neuf cent quatre/dixmillièmes indivis des parties

*cinquième
feuilles*

communes, dont le terrain.

- Un appartement du type B, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement avec emplacements pour armoires, un water-closet, une salle de bains, une chambre numéro 1 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

L'appartement B 1 au premier étage : les quatre cent sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement B 2 au deuxième étage : les quatre cent trente/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement B 3 au troisième étage : les quatre cent cinquante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement B 4 au quatrième étage : les quatre cent septante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 3.

Le plan numéro 3 est le dessin des étages avec recul.

On y remarque :

I. Au cinquième étage :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Le palier.

L'ascenseur et sa cage.

L'escalier et sa cage.

Les gaines et aeras.

La toiture couvrant la partie non construite au dessus du quatrième étage.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

-Un appartement du type A, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé "appartement A 5", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement avec emplacement pour armoires, un débarras, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une chambre numéro 1 avec terrasse, une chambre numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent douze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

-Un appartement du type B, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé "appartement B 5" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement avec emplacements pour armoires,

un débarras, un water-closet, une salle de bains, une chambre numéro 1 avec terrasse et une chambre numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent un/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

II Au sixième-étage.

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES:

Le hall.

L'ascenseur et sa cage.

Les gaines et aeras.

La toiture couvrant la partie non construite au-dessus du cinquième étage.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES:

- Un appartement du type A, côté gauche en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé "appartement A 6", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse (non accessible), un refuge, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, un dégagement avec emplacement pour armoire, une chambre avec terrasse

b) en copropriété et indivision forcée : cinq cent vingt/dixmillièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

- Un appartement du type B, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue, dénommé "appartement B 6", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse (non accessible), une cuisine, un dégagement avec emplacements pour armoires, un water-closet, une salle de bain et une chambre avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 4.

Le plan numéro 4 est le dessin de la façade principale et de la façade postérieure.

Ce plan ne nécessite aucun commentaire.

CHAPITRE QUATRE.

CONDITIONS SPECIALES.

SERVITUDES.

1. 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 propriétaires et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et



R 980002

Sixième feuille

attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

La quote-part, de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble du complexe.

Les magasins, flats, appartements et garages se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

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

Ce nombre de dixmillièmes 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.

La société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires; ladite société se réserve également le droit, sans avoir à obtenir l'approbation générale des copropriétaires, d'affecter, sans modification les parties communes, à l'un ou aux appartements des cinquième et sixième étages, tant qu'elle restera propriétaire de ces appartements ou de l'un d'eux, la jouissance exclusive de tout ou partie de la toiture, couvrant les parties non construites au-dessus des quatrième et cinquième étages, toiture qu'elle transformera, dans ce cas, en terrasses accessibles. Ces terrasses, si elles sont exécutées, constitueront des parties communes générales, dont la jouissance exclusive sera réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles seront rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de cette partie de la toiture, ainsi transformée en terrasse accessible, sera à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement) dont l'entretien, les réparations et le renouvellement sont à charge du propriétaire ou des propriétaires des appartements auxquels elles seront rattachées.

Les propriétaires des ou dudit appartement supporteront également, chacun en ce qui les concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement desdites terrasses (autres que le revêtement supérieur) qui seraient nécessités par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Les propriétaires ou occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès auxdites terrasses pour permettre d'effectuer les travaux d'entretien,

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

- A 13 -



R 979800

de réparation et de renouvellement éventuel, ainsi que pour placer les engins nécessaires pour l'emménagement ou le déménagement des appartements des étages inférieurs.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art de bâtir et créer notamment tous passages pour tuyauteries, canalisations ou tous autres éléments communs ou privatifs et aeras, non prévus aux susdits plans, et qui s'avèreraient nécessaires: en cas de nécessités techniques, créer des parties privatives à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des caves et garages et des parties communes.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire Jacques Neyrinck, prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant les susdits plans et modifiant la répartition des parties communes, affectées à l'étage modifié, sera dressé par le susdit notaire Jacques Neyrinck, à la requête de la société anonyme "Construi-Home".

La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la société anonyme "Construi-Home".

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourra jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins), mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement ou flat, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement ou flat, fixé à l'acte authentique de vente, l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

2. ETAT DESCRIPTIF.

La société anonyme "Construi-Home" a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes ou privatives.

Un exemplaire de cette description restera ci-annexé.

3 pièces feuillet

La société anonyme "Construi-Home" pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

3. TOITURES.

Les toitures de l'immeuble sont formées de terrasses.

Sous réserve du droit que la société anonyme "Construi-Home" s'est réservé ci-avant, de transformer certaines parties de la toiture en terrasses accessibles, ces terrasses ne sont pas accessibles, si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les têtes des cheminées et les débouchés des ventilations, les antennes et la pose des engins nécessaires pour l'aménagement et le démantèlement des appartements ou flats.

4. CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative du magasin, d'un appartement ou d'un flat.

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou flat 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'architecte de l'immeuble.

5. RESERVE MITOYENNETES.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir, le seront aux frais de la société anonyme "Construi-Home".

Par contre, la société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture, qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés, à raison de l'usage qu'ils en feront.

La société anonyme "Construi-Home" pourra faire procéder au mesurage ou cubage de ces murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette



R 979799

- A 15 -

Jacques NEYRINCK
NOTAIRE
AVENUE LOUISE, 497
BRUXELLES

opération, ou la cession du droit d'utilisation des parties communes, dont question ci-après, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à peine de dommages-intérêts.

Le fait par la société anonyme "Construi-Home" de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

6. ACCES AUX GARAGES - AIRES DE MANOEUVRES.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des portes et rampes d'accès, ainsi que des aires de manoeuvres et de circulation, seront répartis entre les emplacements de parking qu'elles desservent, en proportion des dixmillièmes qui leur sont attribués dans les parties communes de l'immeuble.

La possibilité d'accéder aux garages sans manoeuvres n'est pas garantie par le constructeur.

7. TROTTOIRS - JARDINETS - PELOUSE.

Les trottoirs, jardinets et pelouse constituent des parties communes, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquels tous les copropriétaires de l'immeuble contribueront, au prorata des dixmillièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

L'aménagement des jardinets et pelouse, y compris l'apport des terres arables, éventuellement nécessaires, se fera aux frais de la copropriété, comme charges communes.

Ces jardinets et pelouse ne sont pas accessibles, sauf pour leur entretien.

8. ANTENNES COMMUNES - RACCORDEMENT.

La société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit d'installer sur les toitures, aux endroits à désigner par elle, une ou plusieurs antennes, pour l'ensemble de l'immeuble, ou de faire raccorder l'immeuble au réseau général de distribution, pour le cas où il serait créé.

Ces antennes constitueront des parties communes générales, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquels tous les copropriétaires de parties privatives de l'immeuble, à l'exception des garages, contribueront, au prorata des dixmillièmes qu'ils posséderont dans lesdites parties communes; il en sera de même en ce qui concerne tous les frais généralement quelconques, afférents à un raccordement éventuel à un réseau général de distribution, autres que ceux incombant exclusivement aux utilisateurs d'un appareil de réception.

9. COMPTEURS ELECTRIQUES DESSERVANT LES CAVES ET GARAGES.

La société anonyme "Construi-Home" se réserve le

Quittances payées

droit :

- 1) de faire desservir les caves par un seul compteur de passage.
- 2) de faire desservir l'ensemble des garages ou certains 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 desservis par le compteur, en ce qui concerne le ou les compteurs, desservant ces garages.

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

Le constructeur se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires, de placer les compteurs de consommation d'eau et d'électricité, soit dans les sous-sols, dans les locaux aménagés à cet effet, soit sur les paliers d'étages dans des niches de placard, qui seront également à aménager à cet effet.

10. CABINE ELECTRIQUE ET AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN.

La société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie commune quelconque de l'immeuble, 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 Jacques Neyrinck, prénommé, et l'acte de base complémentaire décrivant les plans modificatifs, sera dressé par le susdit notaire Jacques Neyrinck, à la requête de la société anonyme "Construi-Home".

La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la société anonyme "Construi-Home".

11. SERVICE DES EAUX.

Il est stipulé, pour autant que la Compagnie distributrice d'eau compétente manifeste la volonté qu'il en soit ainsi, ce qui suit :

- 1) Les abonnements au service des eaux, tant pour

les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, seront souscrits en commun par les copropriétaires.

2) Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3) Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts, appartenant au Service des Eaux.

4) Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5) Les premières demandes d'abonnements pourront être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

12. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE 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 en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts, et caetera...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, 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 révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments, ou encore l'usage des lieux.

Les comparants se réservent, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, le droit d'utiliser, pour le service d'immeubles contigus à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, les parties communes générales dudit immeuble, notamment les installations de chauffage, les entrées et rampes d'accès, les escaliers et leur cage, cette énonciation n'étant pas limitative, c'est-à-dire, qu'ils pourront :

- a) soit utiliser gratuitement, à leur profit ex-

clusif, les dites parties communes pour le service des immeubles contigus à l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base, qu'ils construiraient.

b) soit céder purement et simplement, et à leur profit exclusif, à toutes personnes physiques ou morales qu'ils jugeront, le droit d'utiliser les dites parties communes pour le service des immeubles contigus au bien faisant l'objet du présent acte de base, que les cessionnaires érigeraient.

Tous frais à résulter de l'exercice de ce droit seront à charge des comparants ou de leurs ayants-cause.

Quant aux propriétaires de parties privatives dans l'immeuble objet du présent acte de base, ils devront supporter les travaux nécessaires à l'exercice de ce droit, sans indemnité pour troubles de jouissance ou autres.

Les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation ou de remplacement des parties communes, qui seraient éventuellement utilisées pour le service des immeubles contigus, seront répartis entre les copropriétaires de l'ensemble des immeubles utilisateurs, au prorata du nombre de dixièmes qu'ils posséderont dans l'ensemble des parties communes générales totales des immeubles utilisateurs.

Un acte de base complémentaire sera établi s'il y a lieu, lequel acte de base sera signé valablement, aux noms des futurs acquéreurs, par Monsieur Zélik Kruch, préconisé. La transcription devra être opérée par la seule déclaration de Monsieur Kruch.

Les réserves, dont question ci-avant, ont uniquement pour but de permettre aux comparants conjointement ou séparément :

a) soit d'utiliser à leur profit exclusif et sans devoir obtenir l'autorisation des copropriétaires ou leur verser une indemnité quelconque, les droits qu'ils se sont réservés.

b) soit toucher, sur leur seule quittance et à leur profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient acquiescer des comparants les différents droits que ceux-ci se sont réservés.

R A P I T E R E C L E N Q.

C O N T E N T A T I O N E V E N T E.

1. N'EST PAS NÉCESSAIRE D'INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT, FLAT OU GARAGE.

Quand on désire être propriétaire d'un appartement, flat ou garage doit conclure avec les comparants une vente ayant pour objet l'appartement, flat ou garage, etc. au 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 contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins; s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnant lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à 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.

les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.

la taxe sur la valeur ajoutée.

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 réglementant la vente d'habitations à construire en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, flat ou garage ou autres parties privatives acquises, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues ou d'impôts mis ou à netti, 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, flat ou garage; elles sont solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

La 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, l'un et rét net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de neuf 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, sans fraies de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits, saisies, p. toutes actions.

Pour sûreté et garantie de paiement du solde du prix de vente, l'acquéreur se conserve les hypothèques prévues par la loi, et sauf désignation expresse des comparants, l'inscription d'office, au profit des comparants, qui leur conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

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

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler 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 à lui céder leur 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 ce dernier, directement par le bailleur de fonds, au moment de l'échéance du prix.

A défaut de paiement, 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 hors le cas d'insuffisance de meubles vendus et par dérogation à l'article 141 du Code de Procédure, les comparants auront le droit de faire, à leur choix, vendre d'abord les autres biens mobiliers et les droits divers sur biens mobiliers, indiqués à l'article 141 du Code de Procédure.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le vendeur, à son compte, sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers ou l'exécute en 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, évalué à quinze pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

3. CLAUSE INDEX.

Le prix des constructions est, jusqu'à concurrence de quatre-vingts pour cent, sujet à révision, en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction. 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 base du contrat, de la formule :

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

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 et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

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 paramètre $b \frac{i}{I}$ représentent 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 $\frac{a}{c}$ et $\frac{b}{c}$ est réduit en un

nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure 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 du présent acte de base, 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 cinquante pour cent.

a = b = c = 0,20

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

2. 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, fluit ou garage, ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, sera fixé dans chaque contrat particulier.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable, à l'exécution normale des obligations de la société anonyme "Construction" ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (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 entraîne 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 normale-

ment nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est dû 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, et 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, la société anonyme "Construi-Home" est fondée à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut 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 supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la société anonyme "Construi-Home" se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par la société anonyme "Construi-Home" 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. INDEMNITES POUR RETARD.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux visés à l'alinéa deux du présent article, l'indemnité à payer par la société anonyme "Construi-Home" à l'acquéreur, est fixée à six pour cent l'an du prix de vente, 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 adressée à la société anonyme "Construi-Home", non suivie de justifications valables endéans les quinze jours.

6. RECEPTIONS.

La société anonyme "Construi-Home" vend les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Elle confiera 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 elle, coïncident avec les livraisons-agréations qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que la société anonyme "Construi-Home" d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La réception de l'élément privatif se fera exclusivement entre la société anonyme "Construi-Home" et le propriétaire de l'élément privatif.

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

La livraison de cet élément collectif a lieu entre la société anonyme "Construi-Home" d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires 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 l'achèvement de l'ouvrage, la société anonyme "Construi-Home" en avisera, par lettre recommandée :

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, elle convoquera les copropriétaires à 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 ladite 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 émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de huit jours de sa nomination, le délégué en avisera, par lettre recommandée, la société anonyme "Construi-Home", et lui 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 indiquée la société anonyme "Construi-Home".

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés, nonobstant 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, 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, carrelages, 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 la société anonyme "Construi-Home" 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 à la société anonyme "Construi-Home".

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, à la société anonyme "Construi-Home", celle-ci peut, 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.

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 de la société anonyme "Construi-Home" 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; les frais de sommation sont à charge de l'acquéreur.

2/ Réception provisoire des parties communes.

Dans les quinze jours, après que la société anonyme "Construi-Home" aura 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 la société anonyme "Construi-Home" 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 à la société anonyme "Construi-Home".

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société anonyme "Construi-Home" celle-ci peut, 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 comparaître ou se trouve dans l'impossibilité 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 du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Si au moment de la réception provisoire des parties communes, la société anonyme "Construi-Home" est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera 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, la société anonyme "Construi-Home" pourra 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 la société anonyme "Construi-Home" 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 adressée à la société anonyme "Construi-Home".

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société anonyme "Construi-Home", celle-ci peut, 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, la société anonyme "Construi-Home" est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera 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 et au plus tard après leur réception provisoire, et à la première requête d'une des parties intéressées, 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 la société anonyme "Construi-Home", 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 à la société anonyme "Construi-Home", celle-ci peut, 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.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme "Construi-Home" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite 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 1292 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 à exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

7. GARANTIES.

La société anonyme "Construi-Home" répond relativement à la nature et à l'importance des travaux, relatifs à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs. Elle est agréée, classe D, cinquième catégorie, sous le numéro II.054.

Elle s'engage, dès lors, à constituer, conformément aux dispositions légales et réglementaires 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 bien, faisant l'objet du présent acte de base, elle justifiera 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 à la société anonyme "Construi-Home", l'acquéreur pourra prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitié, 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 la société anonyme "Construi-Home", 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, la société anonyme "Construi-Home" a 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 1521 du Code Civil, payer à la société

anonyme "Construi-Home", à titre de dommages et intérêts forfaitaires :

a) vingt mille francs pour le magasin ou un appartement;

b) quinze mille francs pour un flat.

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

8. RESPONSABILITE DU VENDEUR.

Le vendeur est 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 le vendeur en vertu de l'aliénée précédant bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

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 atmosphériques, l'immeuble 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 seront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où la société anonyme "Construi-Home" en prendra 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.

Il est précisé que l'achat et la pose des compteurs de consommation sont à charge des copropriétaires acquéreurs de quotités.

CHAPITRE SIX REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La société anonyme "Construi-Home" a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété fait partie

intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété, qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

C H A P I T R E S E P T . D I V E R S .

1. FRAIS DU PRÉSENT 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 deux mille francs par appartement ou flat 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 et, 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 procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel, ni recours

quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

4. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social susindiqués.

5. ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de la 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 et des eaux, étaient aménagés et donnés à bail emphytéotique pour les services de l'électricité ou de l'eau, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble donnent procuration à Monsieur Zélik Kruch, comparant, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leurs lieu et place le bail emphytéotique à intervenir, ainsi que tous actes de base complémentaires.

DONT ACTE.

Fait et passé,

Date et lieu que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec

Nous, Notaire.

Enregistré avec rôles sans renvoi

au 3^e bureau de l'Enregistrement de

Bruxelles le 27 novembre 1972

vol. 65 folio 97 case 14

Reçu cent cinquante francs (150 F)

Le Receveur

G. VAN ZEGHEROECK

MUNICIPALITE D'UCCLE



Références
MISES ET ETABLISSEMENTS
CLASSES

Immeuble en construction
av. Montjoie, 55/57
25.185 - 25.186 - P° 247
25.187

APPELER LES INDICATIONS
CI-DESSUS S.V.P.

Plans : 2 plans



16. XI. 1972

Uccle, le

Code postal : 1180

Bruxelles

Tél. 43.01.50

Monsieur le Directeur
de la S.A. CONSTRUI-HOME
avenue Winston Churchill 250
1180 BRUXELLES

Monsieur le Directeur,

Comme suite à votre lettre du 29 septembre
dernier, réf. MK/PV/983, concernant la reprise des travaux
de l'immeuble en construction, avenue Montjoie, 55-57, nous
avons l'honneur de vous informer que le fait d'effectuer
des petites modifications intérieures, conformément aux
plans modificatifs que vous nous avez soumis, n'est pas de
nature à soulever une objection de notre part.

Il est bien entendu que le gabarit extérieur
du bâtiment ne subira aucune modification et que la desti-
nation de la construction sera identique à celle prévue
aux plans approuvés.

Ci-joint, en retour, deux plans modificatifs.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur,
l'assurance de notre considération distinguée.

Par Originaux:

Le Secrétaire communal s.i.

Le Collège,

[Signature]
CHAPS.

[Signature]
J. VAN OFFELDE.

Enregistré un rôle dans renvoi
au 3^e bureau de l'Enregistrement de
Bruxelles le 27 novembre 1972.
vol. 8 folio 96 case 14
Recu cent cinquante francs (150 F)
Le Receveur.

[Signature]
G. VAN ZEEBROECK